



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



# ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del giorno 11.10.2016

**Deliberazione n. GC-2016-530**

Prot. Gen. n. PG-2016-113673

Proposta di Delibera di Giunta n. PDLG-2016-566

Sono intervenuti i Signori:

<b>Tiziano Tagliani</b>	<b>Sindaco</b>
<b>Massimo Maisto</b>	<b>Vice Sindaco</b>
<b>Vaccari Luca</b>	<b>Assessore</b>
<b>Ferri Caterina</b>	<b>Assessore</b>
<b>Merli Simone</b>	<b>Assessore</b>
<b>Roberta Fusari</b>	<b>Assessore</b>
<b>Serra Roberto</b>	<b>Assessore</b>
<b>Chiara Sapigni</b>	<b>Assessore</b>
<b>Aldo Modonesi</b>	<b>Assessore</b>
<b>Felletti Annalisa</b>	<b>Assessore</b>

Hanno giustificato l'assenza i Signori:

--	--

**Assiste il Segretario Generale Dott.ssa Ornella Cavallari**

Essendo gli intervenuti in numero legale il Presidente dichiara aperta la seduta

## Oggetto

**APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA IN ATTUAZIONE ALLA SCHEDA POC 1 ACS08 01 - AMBITO CENTRO STORICO DI FERRARA - SUB AMBITO IN DEROGA "S. ETIENNE CORTEVECCHIA", A FERRARA. PROPRIETA' DELLA SOC. IVI ITALIANA VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI S.R.L**

La presente deliberazione rimarrà in pubblicazione per 15 gg. consecutivi all'Albo Pretorio di questo Comune.  
Firme autografe sostituite da indicazione a stampa ai sensi dell'art. 3, comma 2, Dlgs n. 39/1993

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA IN ATTUAZIONE ALLA SCHEDA POC 1 ACS08-01 – AMBITO CENTRO STORICO DI FERRARA - SUB AMBITO IN DEROGA “S. ETIENNE CORTEVECCHIA”, A FERRARA. PROPRIETA' DELLA SOC. IVI ITALIANA VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI S.R.L

## LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

che in data 20/05/2013, è stato sottoscritto, fra Melior Valorizzazioni Immobili s.r.l e il Comune di Ferrara, un accordo preliminare ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e smi ai fini dell'inserimento degli immobili di proprietà della stessa società, situati nel comparto “S. Etienne”, nel 1° POC, allora in corso di formazione;

che in ottemperanza all'art. 3 del citato accordo preliminare, con delibera C.C. PG 82532 del 28/10/2013, il Comune ha adottato il 1° POC, comprensivo del comparto “1 ACS08-01 – S. Etienne”, costituito dai suddetti immobili;

che il POC adottato è stato depositato dal 20/11/2013 al 19/01/2014 ai fini della formulazione delle osservazioni e trasmesso alla Provincia per la formulazione delle riserve e l'espressione dei pareri di competenza, nonché agli enti competenti in materia ambientale per l'espressione dei relativi pareri e atti di assenso;

che l'art. 4 del citato Accordo preliminare prevede che successivamente all'adozione del POC, all'espressione dei pareri, degli atti di assenso e delle riserve da parte delle amministrazioni competenti e alla formulazione delle osservazioni da parte degli interessati e prima della definitiva approvazione del POC, venga sottoscritto, fra le parti, un accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241790, disciplinante l'attuazione del comparto, ai fini dell'inserimento del comparto in oggetto nel POC che verrà sottoposto al Consiglio Comunale per la definitiva approvazione;

che in data 24 marzo 2014 tra il Comune di Ferrara e la società Melior Valorizzazioni Immobili s.r.l, è stato stipulato l'accordo art. 11 L. 241/90 relativo al comparto “S.Etienne”, in sostituzione dell'accordo preliminare ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e smi;

che in data 07/04/2014 con delibera del C.C. PG. 20451/14 è stato approvato il Piano Operativo comunale, nonché l'elaborato 4 - schede di comparto, comprensivo della scheda “1 ACS08-01 – S. Etienne”;

che gli obiettivi della scheda POC 1 ACS08-01 – “S. Etienne” attuabile con Piano Urbanistico attuativo – PUA, prevedono: la riqualificazione del palazzo “Ex Enel” mediante l'insediamento di attività commerciali, ricettive, direzionali e residenza; la realizzazione di un intervento di riqualificazione di via Borgoricco; la cessione di un'area relativa al parcheggio in via Gramicia;

che l'accordo art. 11 L. 241/90 prevedeva la presentazione, entro mesi dodici dall'avvenuta approvazione del POC (07/04/2015), del progetto esecutivo delle opere pubbliche di interesse generale relative alla riqualificazione di via Borgoricco;

che con delibera di Giunta PG 17293 del 17/02/2015 è stata concessa una proroga di sei mesi per la presentazione del progetto esecutivo di cui alla lett. A) dell'art. 2 dell'accordo sottoscritto in data 24/03/2014 relativo all'attuazione del comparto POC “1ACS08\_01 - S. Etienne”;

che con atto Notaio Busani, Rep. 31867/14876 del 3 aprile 2015, il sig. Giuliano Calura in esecuzione dell'impegno assunto dalla Soc. Melior Valorizzazioni Immobili srl con il Comune, ha ceduto gratuitamente al Comune di Ferrara la proprietà dell'area sita in Via Gramicia adibita a

parcheggio, censita al NCEU al Foglio 109, mappale 1041, per una superficie catastale di 13.793 mq,;

che la società Melior Valorizzazioni Immobili, ha presentato fideiussione bancaria n° 15/18109473 di importo di 162.250,00 € emessa in data 2 settembre 2015 dalla Banca Popolare dell'Emilia Romagna a garanzia delle opere pubbliche generali per la riqualificazione di via Borgoricco, adempiendo agli impegni preliminari previsti dall'accordo POC in oggetto;

che in data 07/10/2015, il signor Piergiuseppe Ferdinando Roth, in qualità di legale rappresentante e Presidente del Consiglio di Amministrazione, della società Melior Valorizzazioni Immobili s.r.l, proprietaria dell'immobile sito in località Ferrara, Contrada Borgoricco Boccacanal di Santo Stefano e Piazza Sant'Etienne, ha presentato istanza PG. 101537/15, PR. 2822/15, per l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC 1 ACS08-01 a Ferrara – ambito centro storico - sub ambito in deroga "S. Etienne Cortev ecchia" e istanza PG. 101555 del 07/10/2015, PR. 2823 del 07/10/2015 relativa al progetto preliminare delle opere di interesse generale su via Borgoricco e alle opere di urbanizzazione fuori comparto inerenti al PUA, per la realizzazione di un intervento a destinazione residenziale, commerciale, direzionale, ricettivo e artigianato di servizio, in area censita al CT di Ferrara al Foglio 385 Mappale 189 dal sub. 5 al sub. 18.

che il PSC approvato include l'area oggetto nel modo seguente:

PSC:

SISTEMI: Sistema insediativo dell'abitare art. 12 subsistema nuclei storici art. 12.1

- il parcheggio su via Gramicia è ricompreso nel Sistema ambientale e delle dotazioni collettive art. 10 subsistema citta' verde art. 10.6

TRASFORMAZIONI: Residenza da riqualificare

AMBITI: Scheda POC 1 ACS08-01 ambito centro storico – sub ambito in deroga "S.Etienne – Cortev ecchia"

- il parcheggio su via Gramicia è classificato in ambito 5 ANS ambiti per nuovi insediamenti -

Unità di paesaggio: U.P. delle Masserie

Tutela Storico culturale: edifici di interesse storico architettonico

Aree del centro storico ad alto potenziale archeologico

Vincoli Idraulici: il parcheggio su via Gramicia è compreso in area a rischio allagamento da fiume Po art.118.4 delle NTA del POC

RIR -----

Classi dei suoli Classe 1.A Aree edificate aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per realizzazione servizi

Classificazione acustica: UTO D.P.R. 477/95 Classe IV di progetto

Vincoli espropriativi

che il RUE approvato classifica l'area nel modo seguente:

Destinazione d'uso: Aree soggette a POC

Beni culturali e ambientali: Sito Unesco art. NTA 107-2.2

Aree del centro storico ad alto potenziale archeologico

Interventi su edifici storici

che l'intervento interessa una Superficie territoriale complessiva di circa 16.186 mq, di cui 13.793 mq di parcheggio pubblico in via Gramicia, già ceduto all'amministrazione con atto Notaio Busani, Repertorio 31867/14876, che il perimetro del PUA interessa una Sf di mq 2.470, maggiore dei 2.355 mq erroneamente indicati nella scheda POC per mero errore materiale, suddivisa in tre stralci funzionali destinati all'insediamento delle attività suddette e della residenza fino un massimo di 50 alloggi;

che nello specifico gli stralci funzionali prevedono:

- Primo stralcio: demolizione e ricostruzione del fabbricato su Contrada Borgoricco, intervento di ristrutturazione edilizia con variazione della sagoma planivolumetrica esistente e cambio d'uso.

- Secondo Stralcio: recupero e rifunzionalizzazione dell'edificio su Piazza Sant'Etienne classificato dal RUE vigente Classe 3 - edifici e manufatti storici significativi per tipologia, struttura e morfologia.
- Terzo Stralcio: recupero e riconversione funzionale dell'edificio su Piazza Sant'Etienne classificato dal RUE vigente Classe 3.

che oltre al recupero e la rifunzionalizzazione degli edifici esistenti, la scheda POC 1 ACS08-01 – "S. Etienne" prevede la riqualificazione di via Borgoricco come opera di interesse generale, che seppur valutata dal punto di vista tecnico, nell'ambito dell'istruttoria del presente piano, avrà tempi e modalità di approvazione autonomi rispetto all'approvazione del PUA;

che la riqualificazione di via Borgoricco sarà oggetto di separato ed autonomo progetto esecutivo, ai sensi del Nuovo Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. n. 50/2016, fermo restando, che dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni di cui alla scheda "1 ACS08-01";

che l'intervento prevede inoltre la realizzazione di opere di urbanizzazione fuori comparto ma inerenti al PUA, relative ai percorsi pedonali di connessione tra l'ambito da riqualificare e le aree circostanti (piazzetta Sant'Etienne e piazza Cortevicchia), anch'esse valutate nell'ambito dell'istruttoria del presente piano, ma che saranno oggetto di autonomo permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.

che in data 29/10/2015 la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio prendeva visione del progetto sospendendo il proprio parere per acquisire documentazione integrativa.

che in data 06 novembre 2015 presso il Comune di Ferrara si è tenuta la Conferenza dei Servizi Preliminare, per l'istruttoria delle istanze in oggetto, sono stati valutati gli elaborati prodotti ed è stata comunicata la interruzione del procedimento e unitariamente con i partecipanti e con Servizi/Enti competenti sono state concordate le modifiche/richieste da presentare inviate con nota PG/2015/0118844 del 16/11/2015.

che in data 11/02/2016 il progetto così come integrato/modificato in data 7 e 27 gennaio 2016 è stato sottoposto all'esame della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio (CQAP) la quale ha espresso il proprio parere:

Preso visione relativamente alle scelte urbanistiche contenute nella scheda di POC Favorevole nel merito della richiesta.

che in data 04 marzo 2016 presso il Comune di Ferrara si è tenuta la Conferenza dei Servizi Definitiva, per l'istruttoria delle istanze in oggetto, nel corso della quale è stato valutato, ai sensi dell'art. 31 delle NTA del POC vigente, tra l'altro, anche il progetto preliminare delle opere pubbliche di interesse generale inerenti la *Riqualificazione di via Borgoricco*.

che i lavori della Conferenza dei servizi si sono chiusi con determinazione favorevole sia relativamente al PUA che alle opere di urbanizzazione fuori comparto, che in merito al progetto preliminare delle opere pubbliche di interesse generale, i cui elaborati sono depositati agli atti, e si sono acquisiti i seguenti pareri:

ARPAE parere di congruità ambientale con prescrizioni PGFE/2075/2016 del 04/03/2015 e allegato parere sul clima acustico pratica N. PGFE/2016/808, acquisiti al PG/2016/26961; AUSL parere favorevole con condizioni, prot. 13135 del 29/02/2016 acquisito al PG 31683/2016; Servizio Ambiente parere favorevole con prescrizioni nota del 07/03/2016 PG 11541/2016; HERA parere favorevole condizionato Prot 28098 del 29/02/2016 e allegate prescrizioni tecniche e parere prot 34619 del 15/03/2016 relativo alle RSU; Servizio Mobilità parere favorevole al PUA e parere favorevole con prescrizioni relativamente al progetto preliminare delle opere di interesse generale e delle opere di urbanizzazione fuori comparto, nota del 01/03/2016 NP 714/16; Ufficio Urbanizzazioni parere favorevole al progetto preliminare delle opere di interesse generale e delle opere di urbanizzazione fuori comparto, nota del 07/03/2016 NP 927/16; Ufficio Illuminazione

Pubblica parere favorevole nota del 25/02/2016 NP 581/16; Ufficio Benessere Ambientale parere favorevole con prescrizioni nota del 29/02/2016 Rif. PG 101555/2015; UO Protezione Civile e Sicurezza nota PG 12974 del 02/02/2016 che richiama il parere favorevole NP 3697/15 del 21/10/2015; Ufficio di Piano parere favorevole con prescrizioni nota del 04/03/2016; Enel Distribuzione parere favorevole condizionato Enel-DIS-03/03/2016-148449 acquisito tramite pec al PG/2016/26501; Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna nota del 10/11/2015 prot 12060 B/3 341901/05;

che ARPAE nell'ambito del proprio parere di congruità ambientale espresso con nota PGFE/2075/2016 del 04/03/2015 ha richiesto fra l'altro, che relativamente alla cabina di trasformazione elettrica deve essere garantita la *distanza di prima approssimazione (DPA) (...)*, e che considerato il contesto urbano e storico nella progettazione definitiva siano valutate in dettaglio le interferenze con gli edifici adiacenti, con particolari riferimenti alle attività di scavo.

che HERA nell'ambito del proprio parere prot 34619 del 15/03/2016 relativo alle RSU ha precisato che "(...) la delocalizzazione dei cassonetti di Contrada Borgoricco sarà determinata in sede di progetto esecutivo per la riqualificazione della via, mentre i nuovi cassonetti a servizio del nuovo comparto verranno definiti in sede di PDC per le OOUU di via Boccacane di S. Stefano e Piazza Sant'Etienne.

che la Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna nell'ambito del proprio parere prot. 12060 B/3 341901/05 "ha richiesto che la D.L. dovrà avvalersi per tutte le escavazioni di operatori archeologici esterni all'Amministrazione, che opereranno sotto la direzione scientifica di questa Soprintendenza".

che il PUA, corredato di tutti i relativi elaborati tecnici, urbanistici, è stato depositato in forma cartacea in libera visione al pubblico presso il Servizio Pianificazione e Progettazione, U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione per 60 giorni consecutivi a partire dal 15/04/2016;

che il relativo avviso di deposito è stato pubblicato per 60 giorni nel sito informatico del Comune di Ferrara, dal 15/04/2016 al 13/06/2016;

che nei sessanta giorni di deposito, non sono pervenute al Comune osservazioni;

che ai fini di cui all'art. 5 L.R. 20/2000 (che recepisce le norme comunitarie, nazionali e regionali in materia di VAS – Valutazione Ambientale Strategica), lo strumento di che trattasi risulta non assoggettato alla procedura di valutazione, in quanto escluso in fase di POC;

che, contemporaneamente al deposito, con nota del 14/04/2016 PG 42969 del 14/04/2016 è stata inviata alla Provincia di Ferrara al Settore Pianificazione Territoriale - PO Urbanistica copia della documentazione del PUA in oggetto per l'espressione del parere di competenza ai sensi dell'art. 35 comma 4, della L.R. 20/2000 e per il rilascio del parere preventivo di cui all'art. 5 L.R. 19/08;

che in data 20 maggio 2016, la Regione Emilia Romagna, in merito al rilascio del parere preventivo di cui all'art. 5 L.R.19/08 (ex art.37 L.R.31/02 e ss. mm.) e valutazione del rischio sismico, ha comunicato all'UO PUA che le relazioni geologiche, presenti all'interno dei piani urbanistici attuativi (PUA) in itinere, dovevano essere aggiornate in conformità a quanto previsto dalla Delibera N. 2193 della Giunta Regionale del 21/12/2015 ai sensi del punto 5 dell'allegato A: "recepimento degli studi di micro zonizzazione sismica negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica";

che in data 31/05/2016 PG 62230 è stata inviata via pec alla Provincia di Ferrara al Settore Pianificazione Territoriale - PO Urbanistica, l'integrazione alla relazione geologica del PUA, aggiornata in conformità a quanto previsto dalla Delibera N. 2193 della Giunta Regionale del 21/12/2015 per l'ottenimento del parere preventivo di cui all'art. 5 L.R.19/08 (ex art.37 L.R.31/02 e ss. mm.);

che la Provincia di Ferrara con decreto del Vicepresidente n. 119 del 27/07/2016 recante all'oggetto *Comune di Ferrara - PUA di iniziativa privata, in attuazione alla scheda POC 1 ACS08-01 – sub ambito in deroga “Sant’Etienne Cortevicchia”, Conforme al POC Risperve (art. 35, comma 4, L.R. 20/2000 e smi) - Parere sismico (art. 5 L.R. 19/2008)*, ricevuto tramite PEC in data 29 luglio 2016 PG 86565, non ha formulato riserve ai sensi dell'art. 35 comma 4 della LR 20/2000 e smi che disciplina il “Procedimento di approvazione dei PUA, e ha formulato, le seguenti osservazioni al PUA presentato da Melior Valorizzazioni Immobili s.r.l, programmato nel POC:

*Sugli aspetti strettamente urbanistici non si formulano rilievi.*

*Resta inteso che il Comune, nell’ambito delle proprie competenze, dovrà garantire che:*

*- sia rispettato quanto disposto dalle diverse autorità competenti al rilascio di pareri, nulla osta, autorizzazioni comunque denominate, con particolare riguardo alle condizioni, prescrizioni e raccomandazioni impartite dalle autorità competenti in materia ambientale;*

*- sia rispettato quanto prescritto dalla Soprintendenza per i beni archeologici dell’Emilia Romagna, competente per gli aspetti archeologici.*

*- sia rispettato quanto dettato dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 N° 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, per gli aspetti riguardanti i due edifici sottoposti a vincolo storico-artistico*

*- siano rispettate le condizioni di cui alla proposta di parere in materia di rischio sismico, reso ai fini di cui all’art. 5 della L.R. 19/2008 della Regione Emilia Romagna – Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile – Servizio Area Reno e Po di Volano (...)*

che con il medesimo decreto la Provincia si è espressa altresì, sul PUA di che trattasi ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008, facendo propria la proposta di parere formulata dalla Regione Emilia Romagna – Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile – Servizio Area Reno e Po di Volano, prot. prov.le n. 24587/2016; la suddetta Agenzia ha espresso parere positivo precisando al contempo che “(..) *in fase di progettazione esecutiva dell’intervento dovranno comunque essere eseguite indagini in corrispondenza di tutte le strutture in progetto e valutazioni geologico-geotecniche specifiche, ai sensi della normativa vigente.*”

che in data 22 giugno 2016 è stata iscritta in C.C.I.A.A. la fusione per incorporazione della società Melior Valorizzazioni Immobili Srl nella società Italiana Valorizzazioni Immobiliari srl.

Considerato:

che relativamente all’osservazione formulata dalla Provincia di Ferrara con decreto n. 119 del 27/07/2016 a firma del vice Presidente, inviato tramite PEC e assunto al PG 86565/2016 del 29/07/2016, ai sensi del comma 4° dell’art. 35 della LR 20/2000 e smi, si ritiene di controdedurre accogliendo nel loro complesso le indicazioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate;

che relativamente al parere ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 5 della L.R. 19/2008 sul PUA di che trattasi, assunto dalla Provincia nel medesimo atto, si ritiene di controdedurre accogliendo le prescrizioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate relative alle successive fasi attuative;

che relativamente ai pareri espressi da ARPAE PGFE/2075/2016 del 04/03/2015, da HERA parere prot. 34619 del 15/03/2016, dalla Soprintendenza Archeologica dell’Emilia Romagna parere prot 12060 B/3 341901/05, si ritiene di controdedurre accogliendo le prescrizioni riportate in premessa, e qui integralmente richiamate, relative alle successive fasi attuative;

che lo schema di convenzione attuativa del PUA di iniziativa privata predisposto dall’U.O. PUA Progettazione e Gestione completo di tutte le previsioni, clausole e prescrizioni volte a garantire la buona realizzazione dell’intervento, è stato inviato in data 19 agosto 2016 tramite PEC PG/

2016/93493 alla proprietà ai fine della condivisione dei suoi contenuti; il relativo assenso definitivo è pervenuto tramite posta elettronica in data 28 settembre 2016;

che in relazione ai disposti della delibera di Consiglio Regionale 849/98 e della delibera del Consiglio Comunale 18498/98 sono stati calcolati gli oneri di urbanizzazione secondaria secondo le tabelle parametriche di cui alle citate delibere regionali, precisando che per quanto riguarda la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria si demanda la loro quantificazione sul permesso di costruire che verrà successivamente presentato.

che, ai fini dell'attuazione del PUA in questione, il soggetto attuatore dovrà presentare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione fuori comparto inerenti al PUA che, una volta ottenuti i pareri favorevoli degli uffici ed Enti competenti, saranno oggetto di specifico permesso, da rilasciarsi in conformità al presente piano, o di altri atti previsti da eventuali norme sopraggiunte.

che necessita ora procedere all' approvazione del PUA di che trattasi, ai sensi dell'art.35 della LR 20/2000 e smi, unitamente allo schema di convenzione da stipularsi con la proprietà, disciplinante la realizzazione delle dotazioni territoriali e la loro cessione all'Amministrazione Comunale;

che il piano è conforme agli strumenti urbanistici vigenti è conforme al RUE approvato in data 10/06/2013 PG 39286 e al POC approvato in data 07/04/2014;

**VISTI:**

- la legge n. 1150/1942 e smi;
- la L.R. 24/3/2000 n. 20 e smi;
- la L.R. 16 del 21/12/2012 e smi;
- l'art 12 del D.Lgs. 4/2008;
- la L.R. 15 del 30/07/2013;
- il RUE vigente;

**VISTI** gli atti;

**VISTI:** il verbale della conferenza definitiva del 04/03/2016 e i pareri degli Enti, Aziende e Servizi competenti allegati al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale;

**VISTI** i pareri favorevoli espressi dal Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale proponente in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile di Ragioneria in ordine alla regolarità contabile (art. 49 D.Lgs.267/2000 e s. m. i.);

Con il voto favorevole di tutti i presenti;

**DELIBERA**

di recepire nel loro complesso le osservazioni formulate dalla Provincia di Ferrara di cui al decreto n. 119 del 27/07/2016 a firma del vice Presidente assunto al PG 86565/2016, come controdedotto nel "*Considerato*" e che qui si richiamano integralmente.

di recepire le prescrizioni espressa da ARPAE nell'ambito del proprio parere di congruità ambientale espresse con nota PGFE/2075/2016 del 04/03/2015, come controdedotto nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiamano integralmente;

di recepire le prescrizioni espressa da HERA nell'ambito del proprio parere prot 34619 del 15/03/2016, come controdedotto nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiama integralmente;

di recepire la prescrizione espressa dalla Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna nell'ambito del proprio parere prot 12060 B/3 341901/05, come controdedotto nel "Considerato" in parte narrativa e che qui si richiama integralmente;

di approvare ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i., il Piano urbanistico attuativo di che trattasi, in conformità agli elaborati di seguito elencati:

Elaborati grafici:

- Relazione tecnica illustrativa
- Norme tecniche di attuazione
- Modellazione geologica, geotecnica e analisi di risposta sismica locale
- Relazione di Integrazione Volontaria secondo D.G.R. 2193/2015
- Valutazione di clima acustico
- DIN01a Planimetria generale stato di fatto e rilievo fotografico di inquadramento urbanistico
- DIN01b Rilievo stato di fatto – Piante Prospetti Sezioni
- DIN01c Rilievo stato di fatto – Piante Prospetti Sezioni
- DIN01d Rilievo stato di fatto – Piante Prospetti Sezioni
- DIN02 Planimetria generale comparativa e stralci funzionali, profili e sezioni dell'intervento
- DIN03 Planimetria generale di progetto e dati quantitativi
- DIN04 Planimetria generale di progetto - accessibilità
- DIN05a Planimetria reti di progetto – rete fognaria mista
- DDIN05b Planimetria reti di progetto – rete idrica
- DIN05c Planimetria reti di progetto – rete gas
- DIN05d Planimetria reti di progetto – rete elettrica
- DIN05e Planimetria reti di progetto – rete telefonica
- DIN05f Planimetria reti di progetto – rete illuminazione pubblica
- DIN05g Planimetria reti di progetto – rete teleriscaldamento
- DIN06 Render di progetto

di approvare il sotto riportato schema di convenzione da stipularsi in esecuzione del presente provvedimento e regolante i rapporti tra il Comune ed il soggetto attuatore, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/1942 e smi:

OGGETTO: CONVENZIONE ATTUATIVA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA IN ATTUAZIONE ALLA SCHEDA POC 1 ACS08-01 – AMBITO CENTRO STORICO DI FERRARA - SUB AMBITO IN DEROGA "S. ETIENNE CORTEVECCHIA", A FERRARA. PROPRIETA' DELLA SOC. IVI ITALIANA VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI S.R.L

#### ARTICOLO 1 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune di Ferrara, a realizzare il PUA di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC "1 ACS08-01 – S. Etienne" (di seguito il "PUA"), al fine di attuare un intervento edilizio a destinazione residenziale, commerciale, direzionale, ricettivo e artigianato di servizio, sull'area di terreno di proprietà del medesimo, della superficie catastale di mq ..... sita in via Borgoricco/Piazzetta Sant'Etienne, contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Ferrara al Foglio 385 Mappale 189 dal sub. 5 al sub.18:

e confinante

- a nord con ragioni...
- a sud con ragioni....
- a ovest con ragioni....
- a est con ragioni ....

oltre che, a realizzare le opere di urbanizzazione fuori comparto inerenti il PUA di raccordo tra l'area di intervento e la viabilità esistente, sulle pubbliche vie di Boccacanale di Santo Stefano, Piazzetta Sant'Etienne e Piazzetta Cortevicchia (di seguito le "opere fuori comparto").

## ARTICOLO 2 - PUA

Il PUA di iniziativa privata verrà realizzato sulla base, ed in piena ed esatta conformità, dei relativi elaborati tecnici ed amministrativi approvati con delibera di Giunta Comunale P.G..... del....., elencati in seguito, che si allegano alla presente convenzione perché ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto:

### Elaborati Grafici

- Relazione tecnica illustrativa
- Norme tecniche di attuazione
- Modellazione geologica, geotecnica e analisi di risposta sismica locale
- Relazione di Integrazione Volontaria secondo D.G.R. 2193/2015
- Valutazione di clima acustico
- DIN01a Planimetria generale stato di fatto e rilievo fotografico di inquadramento urbanistico
- DIN01b Rilievo stato di fatto – Piante Prospetti Sezioni
- DIN01c Rilievo stato di fatto – Piante Prospetti Sezioni
- DIN01d Rilievo stato di fatto – Piante Prospetti Sezioni
- DIN02 Planimetria generale comparativa e stralci funzionali, profili e sezioni dell'intervento
- DIN03 Planimetria generale di progetto e dati quantitativi
- DIN04 Planimetria generale di progetto - accessibilità
- DIN05a Planimetria reti di progetto – rete fognaria mista
- DDIN05b Planimetria reti di progetto – rete idrica
- DIN05c Planimetria reti di progetto – rete gas
- DIN05d Planimetria reti di progetto – rete elettrica
- DIN05e Planimetria reti di progetto – rete telefonica
- DIN05f Planimetria reti di progetto – rete illuminazione pubblica
- DIN05g Planimetria reti di progetto – rete teleriscaldamento
- DIN06 Render di progetto

## ARTICOLO 3 - OPERE FUORI COMPARTO

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le "opere fuori comparto" allo scopo di conseguire le condizioni igienico sanitarie, di sicurezza, di viabilità e di decoro necessarie per l'insediamento delle attività previste dal piano.

I progetti esecutivi delle suddette opere, dovranno essere predisposti in conformità alle norme del Nuovo Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. n. 50/2016, agli elaborati del PUA di cui in premessa e nel rispetto delle prescrizioni tecniche contenute nei pareri degli Enti.

Il soggetto attuatore dovrà presentare i progetti definitivi ed esecutivi delle opere fuori comparto in conformità a quanto prescritto dagli Enti, Aziende e Servizi e nelle seguenti note allegate alla delibera di approvazione dello strumento urbanistico di che trattasi, facendone parte integrante e sostanziale:

Verbale della Conferenza dei Servizi del 04/03/2016; ARPAE parere di congruità ambientale con prescrizioni PGFE/2075/2016 del 04/03/2015 e allegato parere sul clima acustico pratica N. PGFE/2016/808, acquisiti al PG/2016/26961; AUSL parere favorevole con condizioni, prot. 13135 del 29/02/2016 acquisito al PG 31683/2016; Servizio Ambiente parere favorevole con prescrizioni nota del 07/03/2016 PG 11541/2016; HERA parere favorevole condizionato Prot 28098 del 29/02/2016 e allegate prescrizioni tecniche e parere prot 34619 del 15/03/2016 relativo alle RSU; Servizio Mobilità parere favorevole al PUA e parere favorevole con prescrizioni relativamente al progetto preliminare delle opere di interesse generale e delle opere di urbanizzazione fuori comparto, nota del 01/03/2016 NP 714/16; Ufficio Urbanizzazioni parere favorevole al progetto preliminare delle opere di interesse generale e delle opere di urbanizzazione fuori comparto, nota del 07/03/2016 NP 927/16; Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole nota del 25/02/2016 NP 581/16; Ufficio Benessere Ambientale parere

favorevole con prescrizioni nota del 29/02/2016 Rif. PG 101555/2015; UO Protezione Civile e Sicurezza nota PG 12974 del 02/02/2016 che richiama il parere favorevole NP 3697/15 del 21/10/2015; Ufficio di Piano parere favorevole con prescrizioni nota del 04/03/2016; Enel Distribuzione parere favorevole condizionato Enel-DIS-03/03/2016-148449 acquisito tramite pec al PG/2016/26501; Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna nota del 10/11/2015 prot 12060 B/3 341901/05; e una volta ottenuti i pareri favorevoli degli uffici ed Enti Competenti, le opere fuori comparto saranno oggetto di specifico permesso di costruire, da rilasciarsi in conformità al presente PUA. Le parti concordano inoltre che su richiesta dell'amministrazione potranno essere apportate modifiche alle opere fuori comparto, senza che queste comportino variante al PUA e/o previa comunicazione potranno essere eseguite in via diretta dall'Amministrazione stessa.

In particolare, i progetti esecutivi delle opere fuori comparto dovranno essere redatti in conformità a quanto prescritto dalle norme del Nuovo Codice dei Contratti ai sensi del D. Lgs. N. 50/2016 nonché alle seguenti norme:

- Norme disciplinanti il permesso per costruire del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio;
- Art.21 comma 2) punti 4) 5) 6) 8) 15) 26) eventualmente integrato del calcolo della fondazione stradale redatta da Geologo e/o Ingegnere geotecnico rispettosa della norma UNI CNR 10006/2002; e punto 39) opere di urbanizzazione dalla lettera a) alla f);
- Legge 13/89 e succ. mod. ed integrazione per abbattimento barriere architettoniche e relativi elaborati tecnici;
- Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 5/11/2001 – S.O. della G.U. n. 3 del 04/01/2002;

Rispetto:

- dell'Art.25 D.Lgs. 285/92 Codice della Strada e Art.66 comma 3 del D.P.R.495/92 Regolamento di esecuzione e attuazione del C.d.S., per servizi interrati, anche gli elaborati tecnici da sottoporre alle aziende dovranno essere redatti nel rispetto di quanto sopra citato;
  - dell'Art.25 D.Lgs. 285/92 Codice della Strada e Art.68 del D.P.R.495/92 Regolamento di esecuzione e attuazione del C.d.S., per le piazzole RSU previste;
  - dell'Art.42 del D.Lgs.285/92 e Art.179 del DPR 495/92, per gli attraversamenti pedonali rialzati, eventualmente previsti dal Servizio Mobilità e Traffico;
  - Norma CEI 64-7, sez. 6;
- ed eventuali sopraggiunte disposizioni legislative.

Qualora, il progettista e/o il titolare richiedente il "Permesso di costruire" per le opere fuori comparto, intenda presentare anche il computo metrico estimativo dal quale desumere il costo presunto delle opere, per la costituzione della garanzia a favore del Comune di Ferrara di cui al successivo art.9, il computo metrico dovrà essere redatto con prezzi in uso presso il Settore Opere Pubbliche - e/o in alternativa da computo metrico estimativo redatto dal progettista, corredato da elenco prezzi unitari ed analisi dei prezzi.

Il soggetto attuatore ha facoltà di eseguire le opere fuori comparto nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16, comma 2 bis del DPR n. 380/2001.

Qualora si abbia necessità di occupare o di utilizzare l'opera o il lavoro realizzato, ovvero parte dell'opera o del lavoro, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, si potrà procedere alla presa in consegna anticipata ai sensi del Nuovo Codice dei Contratti e alle relative linee guide attuative ANAC.

Le opere fuori comparto dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme tecniche vigenti al momento del rilascio del Permesso di costruire. Qualora le opere fuori comparto non fossero completate entro i termini di validità del suddetto Permesso, le opere dovranno essere conformi alla normativa tecnica vigente al momento del collaudo. In tale sede gli Uffici richiederanno l'adeguamento delle opere alle eventuali norme sopravvenute nel frattempo.

Il soggetto attuatore, con la sottoscrizione della presente convenzione, concede sin d'ora, senza necessità di redigere ulteriori atti, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, alle lottizzazioni e/o interventi edilizi che andranno a realizzarsi nelle aree limitrofe, l'accesso, l'allacciamento e l'eventuale adeguamento alle infrastrutture e alle reti di proprietà realizzate e/o in fase di realizzazione a cura e spese degli stessi.

#### ARTICOLO 4 - CONTAMINAZIONE DEL SUOLO

Il soggetto attuatore, con la sottoscrizione del presente atto, assume il ruolo di soggetto interessato come previsto dall'art. 242 comma 11 del D. Lgs.n.152 del 3 aprile 2006 e successive modifiche ed integrazioni. Il soggetto attuatore, assume l'obbligo, limitatamente all'area di sua proprietà ricompresa all'interno del perimetro del PUA, di eliminare tutte le eventuali situazioni di contaminazione dei suoli e delle acque, secondo quanto previsto dal medesimo decreto, in particolare dalla Parte IV, Titolo V, rubricato "Bonifica dei siti contaminati".

In fase di realizzazione delle opere si dovrà in ogni caso verificare l'esistenza di un'eventuale contaminazione secondo quanto previsto dalle norme della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n.152/06 e s.m.i.. Qualora si accerti l'assenza di qualsiasi contaminazione, si dovrà presentare un'apposita dichiarazione, conforme alla normativa in materia di autocertificazione, contenente l'attestazione di non aver rilevato situazioni indicative di contaminazione del sito ai sensi della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n.152/06 e s.m.i..

Per situazioni indicative di contaminazione del sito s'intende la presenza di serbatoi (ad es. per il gasolio), serbatoi interrati, vasche, zone di stoccaggio, pregresse demolizioni con produzione di materiale contenente amianto lasciato in loco, maceri colmati da materiali di dubbia provenienza o qualsiasi altra situazione sintomatica di pregresse attività produttive, su tutta la superficie interessata dal Piano .

Qualora dovesse essere noto che l'area oggetto d'intervento sia stata sede di attività produttive specifiche, si dovrà produrre apposita relazione storica esaustiva.

In base a tali informazioni, si potrà successivamente prescrivere, anche su parere preventivo dell'ARPAE, una prima griglia di interventi di campionamento e analisi per verificare se possa essere esclusa l'applicazione della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n.152/06 e s.m.i.. In questo caso si dovranno campionare ed analizzare i terreni e le acque sotterranee ai fini della verifica del rispetto dei livelli delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui al sopraccitato decreto. Ove risulti, dalla valutazione della documentazione presentata e/o dagli interventi di cui al comma precedente, l'esistenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, così come definita dal D.Lgs. n.152/06, il sito interessato dovrà essere sottoposto alle necessarie misure di prevenzione, di messa in sicurezza, interventi di bonifica e ripristino ambientale secondo le procedure operative di cui all'art. 242 e ss. del D.Lgs. n.152/06, prima dell'inizio dei lavori. In tal caso, il soggetto attuatore, non appena rilevato il superamento o il pericolo concreto ed attuale del superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC), dovrà darne comunicazione secondo quanto previsto dagli artt. 242 e 245 del Decreto sopraccitato, assumendosi integralmente l'iniziativa degli interventi necessari.

La gestione delle terre e rocce da scavo dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti.

Sono integralmente a carico del soggetto attuatore, limitatamente all'area di proprietà dello stesso e ricompresa all'interno del perimetro del PUA, gli oneri relativi agli interventi previsti dal suddetto decreto, in quanto identificato come soggetto interessato.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso in cui la situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale del superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui al D. Lgs. n. 152/06 emerga, anche accidentalmente, durante l'esecuzione di lavori assentiti con permesso di costruire o realizzati in base a SCIA.

Il soggetto attuatore è obbligato ad osservare tutte le prescrizioni impartite dall'Amministrazione ai fini della messa in sicurezza d'emergenza e di tutte le altre attività necessarie al fine di contenere la contaminazione e/o di impedire l'aggravarsi della situazione di contaminazione riscontrata.

Resta comunque in facoltà dell'Amministrazione Comunale, anche nell'ambito delle proprie attività istituzionali di cui alla normativa sul diritto d'accesso all'informazione ambientale, assicurare un'adeguata informazione in merito all'eventuale situazione di contaminazione del sito interessato.

Resta quindi pattuito che non saranno rilasciati permessi di costruire, o se rilasciati saranno annullati, qualora abbiano ad oggetto interventi che appaiano, rispettivamente alla data di presentazione della domanda o successivamente al rilascio dell'atto, incompatibili con gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale del sito o comunque tali da provocare o aggravare la situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale di superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui al D.Lgs. n. 152/06. In tal caso, i titoli abilitativi si intendono rilasciati fatto salvo l'adempimento degli obblighi imposti dalla Parte

IV, Titolo V del D. Lgs. n. 152/06. L'inosservanza degli obblighi stabiliti dal presente articolo a carico del soggetto attuatore comporterà la risoluzione del presente atto fermo restando il permanere in capo agli stessi, degli obblighi di bonifica e ripristino ambientale del sito di cui ai commi precedenti.

Restano autonomamente a carico del soggetto attuatore tutti gli obblighi derivanti dalla Parte IV, Titolo V del D. Lgs. n. 152/06

#### ARTICOLO 5 – OPERE FUORI COMPARTO - DETENZIONE AREE

Le aree interessate dalle opere fuori comparto saranno concesse in detenzione gratuita al soggetto attuatore per il tempo strettamente necessario alla realizzazione delle opere stesse a far data dall'inizio dei lavori di cui al permesso di costruire, senza necessità di redigere ulteriori atti, attribuendo al soggetto attuatore tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza per cose o persone che dovessero accedere alle aree, nonché gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate, fino al termine della stessa detenzione.

Il soggetto attuatore sarà pertanto tenuto ad assicurare con massimali adeguati l'immobile concesso per le responsabilità civili verso terzi.

La detenzione cesserà al momento del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità inerente alle opere–fuori comparto, sollevando l'Amministrazione stessa da ogni eventuale responsabilità per eventuali incidenti che dovessero verificarsi sino a che dette opere saranno assunte in carico dall'Amministrazione Comunale. Da tale data gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre che la relativa responsabilità s'intenderanno pertanto a carico dell'Amministrazione medesima.

Le opere fuori comparto, una volta realizzate, accederanno direttamente in piena ed esclusiva proprietà al Comune, senza necessità di redigere ulteriori atti di trasferimento ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile.

Prima del rilascio del Permesso per la realizzazione delle opere di urbanizzazione fuori comparto non sarà comunque possibile depositare Scia e/o rilasciare Permessi di costruire per gli interventi relativi agli edifici inerenti gli stralci 2 e 3 del PUA.

#### ARTICOLO 6 - OPERE FUORI COMPARTO – ATTUAZIONE

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo ad iniziare i lavori per la realizzazione delle opere fuori comparto, in un unico stralcio funzionale, entro un anno dal rilascio del relativo permesso di costruire ed ad ultimarli entro tre anni dalla data di inizio lavori del permesso stesso.

Qualora tali opere non siano ultimate entro tale termine (tre anni dalla data di inizio lavori delle opere), salvo proroga, i titoli abilitativi per la realizzazione degli edifici che verranno presentati/richiesti oltre tale termine, limitatamente agli stralci 2 e 3 del PUA, non avranno efficacia o non verranno rilasciati fino a collaudo avvenuto delle opere medesime.

Tale condizione dovrà essere inserita negli atti di compravendita dei lotti "edificabili".

Le opere fuori comparto, dovranno comunque essere ultimate entro 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione.

I tempi e le modalità di attuazione delle opere fuori comparto, dovranno essere coordinati con quelli dei connessi interventi edilizi relativi agli stralci 2 e 3 come individuati nella Tav DIN03. A tal fine, non potrà essere data comunicazione di inizio lavori relativa agli interventi edilizi inerenti gli edifici (limitatamente agli stralci 2 e 3), prima dell'inizio dei lavori relativi alle opere fuori comparto e della prestazione delle connesse garanzie di cui al successivo art.9.

Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori potranno essere prorogati, anteriormente alla scadenza, con comunicazione motivata da parte del soggetto attuatore. Alla comunicazione dovrà essere allegata la dichiarazione del progettista abilitato con cui assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche.

Qualora le opere non vengano ultimate entro il termine stabilito dal relativo permesso di costruire, salvo proroghe, il Comune si riserva la facoltà di procedere con l'escussione della garanzia di cui al successivo art.9.

Tale condizione dovrà essere inserita negli atti di compravendita relativi ai lotti di intervento (limitatamente agli stralci 2 e 3). Il soggetto attuatore si impegna per se e per i suoi aventi causa a realizzare le opere fuori comparto, in piena ed esatta conformità agli elaborati tecnici ed amministrativi di cui al precedente art. 2. Ferme restando le procedure previste dall'art. 22 L.R. n. 15/2013 e smi per l'abilitazione delle varianti in corso d'opera, il soggetto attuatore si impegna a non apportare alcuna variante al permesso di costruire senza averne ottenuto la preventiva espressa approvazione in linea tecnica da parte dei competenti uffici comunali.

Eventuali riduzioni in corso d'opera del valore delle opere a seguito di varianti, ancorché approvate dal Comune, ovvero di detrazioni effettuate in sede di collaudo o di presa in carico da parte del Comune a fronte di difformità che non precludano la funzionalità delle opere e che comunque vengano accettate dal Comune, daranno luogo a conguaglio sullo scomputo effettuato sul contributo di costruzione.

La data d'inizio dei lavori di realizzazione delle opere fuori comparto deve essere comunicata dal soggetto attuatore al Comune di Ferrara - Settore Pianificazione Territoriale e Settore Opere Pubbliche nonché a tutte le Aziende erogatrici di servizi pubblici, per le verifiche di competenza.

A completamento delle opere fuori comparto, sarà cura del soggetto attuatore comunicare al Comune di Ferrara - Settore Pianificazione Territoriale e Settore Opere Pubbliche, l'avvenuta ultimazione.

Il Comune non assume alcuna responsabilità per danni a persone e cose, che dovessero verificarsi sia nel corso dell'esecuzione delle opere che durante la concessione in detenzione e il soggetto attuatore terrà il Comune indenne da ogni onere relativo connesso ad eventuali pretese di terzi. Il soggetto attuatore assume ogni responsabilità per danni a persone o cose derivanti eventualmente da fatto proprio, dei dipendenti e delle imprese appaltatrici e subappaltatrici e dei loro dipendenti, nell'esecuzione dei lavori, tenendo perciò indenne il Comune da qualsiasi onere o spesa, presente o futura, da chiunque avanzata, in dipendenza diretta o indiretta della realizzazione delle opere stesse.

Il soggetto attuatore è tenuto all'osservanza delle vigenti norme generali, integrative e speciali per la prevenzione degli infortuni e per l'assicurazione del personale, obbligandosi a farle osservare anche dalle imprese appaltatrici e subappaltatrici.

Il Comune rimane completamente estraneo alle obbligazioni e rapporti tra il soggetto attuatore e i suoi appaltatori, subappaltatori, fornitori e terzi in genere.

#### ARTICOLO 7 - OPERE FUORI COMPARTO – COLLAUDI

I tecnici del Comune avranno potestà di accedere in qualunque momento al cantiere, (previa comunicazione al Direttore dei Lavori), al fine di verificare lo stato di avanzamento e la qualità delle opere. Il soggetto attuatore avrà l'obbligo di comunicare al Comune, con preavviso di almeno 15 giorni, l'esecuzione delle pavimentazioni.

A completamento della realizzazione delle opere fuori comparto, entro i termini previsti dal permesso di costruire, sarà cura del soggetto attuatore trasmettere al Comune di Ferrara - Sportello unico Edilizia, la comunicazione di fine dei lavori corredata dalla domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità e relativi allegati previsti dal vigente RUE, compresi i certificati dei collaudi funzionali e statici. I collaudi statici e funzionali, compresi quelli relativi alle opere d'arte stradali e alle reti infrastrutturali, sono effettuati a cura e spese del soggetto attuatore, ove dovuti ai sensi delle norme vigenti. In particolare, i collaudi funzionali delle reti (di acquedotto, di fognatura, del gas e della pubblica illuminazione) dovranno essere effettuati in contraddittorio con la relativa azienda di gestione. Il collaudo amministrativo, ove dovuto ai sensi delle norme vigenti, viene effettuato a cura del Comune e a spese del soggetto attuatore. Il suddetto collaudo sarà disposto anche in corso d'opera e sarà effettuato a cura e spese del soggetto attuatore.

Il responsabile del procedimento acquisirà i pareri delle Aziende di gestione delle reti infrastrutturali e degli uffici comunali competenti e potrà richiedere, a carico del soggetto attuatore, saggi o verifiche sulle opere realizzate. Qualora le opere non fossero completate entro i termini previsti dal permesso di costruire, esse dovranno essere adeguate, a cura e spese del soggetto attuatore, alle eventuali norme sopravvenute. Con il provvedimento di rilascio del Certificato di Conformità edilizia ed agibilità, le opere verranno prese in carico dal Comune, la manutenzione delle opere verrà posta a carico dello stesso e verranno svincolate le garanzie

fideiussorie. Si provvederà altresì alla consegna delle reti infrastrutturali alle Aziende che ne curano la gestione. Nel caso in cui le opere siano motivatamente ritenute non accettabili, il responsabile del procedimento fissa al soggetto attuatore un congruo termine, comunque non superiore a mesi 12, per l'adeguamento delle opere al progetto. Trascorso inutilmente il termine fissato, il responsabile del procedimento avvia l'iter procedurale per l'esecuzione dei lavori in via sostitutiva, incamerando la fideiussione posta a garanzia delle opere previste.

L'edificazione degli edifici potrà essere concessa anche prima della completa realizzazione delle opere fuori comparto, fermo restando che i certificati di conformità edilizia ed agibilità inerenti gli edifici degli stralci 2 e 3, saranno rilasciati con le modalità di cui al successivo art. 8

L'edificazione prevista dal PUA dovrà essere iniziata entro 1 anno dal rilascio dei singoli permessi e tutti gli edifici ultimati entro 10 anni dalla stipulazione della presente convenzione.

#### ARTICOLO 8 - OPERE FUORI COMPARTO – PRESA IN CARICO DA PARTE DEL COMUNE

Le opere fuori comparto, realizzate, accederanno direttamente in piena ed esclusiva proprietà al Comune, senza necessità di ulteriori atti di trasferimento ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile. Nel caso in cui le opere fuori comparto non siano state completate, la domanda di Conformità inerente gli interventi edilizi relativi agli stralci 2 e 3 del PUA, dovrà essere accompagnata da un Certificato, asseverato dal Direttore dei lavori, che attesti l'esistenza e la funzionalità delle opere sufficienti a garantire le condizioni di agibilità e di sicurezza e la loro conformità agli elaborati approvati ai sensi dell'art. 46 del RUE vigente.

#### ARTICOLO 9 - OPERE FUORI COMPARTO – GARANZIE

Il soggetto attuatore, a garanzia della perfetta esecuzione delle opere fuori comparto inerenti al PUA, costituirà a favore del Comune di Ferrara, all'atto del rilascio del permesso di costruire, una fidejussione (bancaria o assicurativa e, in quest'ultimo caso, con primaria compagnia) per un importo pari al 70% del costo presunto delle opere medesime, da desumersi dal computo metrico allegato al relativo progetto definitivo e vistato dagli Enti. Resta inteso che in caso di inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nella presente convenzione e nel relativo permesso di costruire il Comune ha facoltà di escutere la garanzia di cui al presente articolo, attingendo da tale somma anche le spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse e degli altri oneri accessori, necessarie per l'esecuzione delle opere stesse, in via sostitutiva.

L'Amministrazione Comunale si obbliga a svincolare la predetta garanzia entro tre mesi dal collaudo favorevole di tutte le opere, di cui all'art. 7.

La fidejussione o polizza fideiussoria dovrà essere prestata con espressa esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore, ai sensi dell'art. 1944, comma 2°, del Codice Civile e con l'obbligo di versare la somma garantita a semplice richiesta dell'Amministrazione, senza alcuna riserva. In ogni caso, dovrà espressamente contenere il divieto di escludere o liberare, con accordi separati, il fideiussore dal vincolo di solidarietà che lo lega al debitore garantito, per le obbligazioni derivanti dalla convenzione e per quelle ad esse accessorie o comunque inerenti.

La fidejussione potrà essere, previo collaudo delle parti eseguite ed espresso consenso del Comune, ridotta proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione, tenendo conto dell'importo preventivato complessivo di realizzazione delle suddette opere e non di quello ridotto ai fini della garanzia, sempre subordinatamente al costo effettivo delle opere di urbanizzazione residue valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali.

Il soggetto attuatore si obbliga ad integrare su semplice richiesta del Comune, il valore della fidejussione rispetto alle entità iniziali per mutamento dei costi o per utilizzo di parte della fidejussione a seguito di inadempienza.

Per l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nella presente convenzione e nel relativo permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, il Comune avrà il diritto di eseguire - in via surrogatoria - le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto definitivo ed avrà il diritto di richiedere al fideiussore il pagamento, a proprio favore, dell'importo garantito nei limiti della spesa necessaria per l'esecuzione delle opere di cui sopra, maggiorato delle spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse e degli altri oneri accessori. A tal fine e sin da ora, il soggetto attuatore

autorizza il Comune di Ferrara o l'impresa appaltatrice dei lavori ad immettersi nelle aree utili per l'esecuzione di tali opere.

Il fideiussore sarà obbligato a soddisfare l'obbligazione, effettuando il pagamento al Comune a semplice richiesta dello stesso e per l'importo occorrente per l'esecuzione delle opere nel tempo in cui tale esecuzione dovesse avvenire.

Qualora l'intervento surrogatorio del Comune dovesse essere di importo superiore alla somma garantita, il soggetto attuatore si impegna al pagamento dell'eventuale differenza a richiesta del Comune.

#### ARTICOLO 10 - RISOLUZIONE

Per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel progetto di lottizzazione e degli altri obblighi derivanti dalla presente convenzione, si avrà risoluzione della stessa comportante l'annullamento dei permessi di costruire.

#### ARTICOLO 11 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

In relazione ai disposti della Delibera Regionale n°849/98 e della Delibera Comunale n° 18498/98, gli Oneri di Urbanizzazione Secondaria sono calcolati secondo le tabelle parametriche di cui alle citate delibere, precisando che per quanto riguarda la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria si demanda la loro quantificazione sul permesso di costruire che verrà successivamente presentato.

Visto l'art. 1.5.1 delle citate delibere che assumono come parametro di riferimento il metro quadrato di superficie utile netta ai sensi del D.M. 801/77, nonché la superficie di progetto dichiarata agli atti (nota del 28 giugno 2016), il computo relativo al 30% dell'importo totale degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria, in ottemperanza alle disposizioni suddette, ammonta a **€ 19.431,00** così determinati:

Stralcio n°3 (edificio su via Borgoricco) SU Mq 1500 x €/mq 43,18 x 30% = 19.431,00 €

Nessun contributo è dovuto per quanto riguarda gli interventi che vengono effettuati sugli immobili di classe 3, ai sensi dell'art. 32 comma 1 lett. "c" e art. 13 comma 1 lett. "c" L.R. 30/07/2013 n°15; In conformità alla delibera di Consiglio Comunale P.G. 18498/98, complessivamente al soggetto attuatore spetta il versamento del 30% delle U/2 come sopra determinato, pertanto l'importo da corrispondere all'atto della stipula della Convenzione ammonta a **€ 19.431,00**:

Al momento della richiesta/deposito dei relativi titoli abilitativi per gli edifici, saranno determinati gli importi totali dei contributi dovuti in funzione alla specifica destinazione d'uso ai quali verrà detratto l'importo del 30% pari a € 19.431,00.

Le parti danno atto che la somma di **€ 19.431,00** è stata versata prima d'ora dal soggetto attuatore presso la Tesoreria Comunale, come da ricevuta n° .....del .....

Ogni altro onere derivante dalla LR. n. 15/2013 e successive modifiche ed integrazioni, graverà sui singoli titoli abilitativi per gli edifici.

#### ARTICOLO 12 – OBBLIGHI DEL SOGGETTO ACQUIRENTE

Negli atti di trasferimento delle aree e nelle relative note di trascrizione, che intervengano nel periodo di validità della presente convenzione, l'acquirente dovrà dichiarare:

- di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto alla presente convenzione urbanistica attuativa;
- di conoscere ed accettare ogni e qualsiasi obbligo che compete alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza della presente convenzione urbanistica attuativa."

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

#### ARTICOLO 13 - CONTROVERSIE

La risoluzione di eventuali controversie tra le parti in ordine alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, verrà demandata al Giudice Amministrativo.

#### ARTICOLO 14 – NORME GENERALI

Gli atti, e gli elaborati, i grafici, sottoscritti dalle parti, allegati o richiamati nella presente convenzione, ne faranno parte integrante e sostanziale.

#### ARTICOLO 15 – SPESE

Le spese tutte del presente atto e sue consequenziali, sono a carico del soggetto attuatore.-

#### ARTICOLO 16 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, si fa esplicito riferimento alle norme di legge vigenti in materia ed in particolare alla legge n. 1150 del 17/8/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, alla LR. 20 del 24/03/2000, alla LR n. 15/2013 e smi, nonché alle norme di attuazione del vigente RUE e POC.

#### ARTICOLO 17 - TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano il Direttore dell'Agenda del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Ferrara a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte con sollievo dello stesso Direttore da ogni responsabilità al riguardo.

-----

di dare atto che ai fini di cui all'art. 5 L.R. 20/2000 (che recepisce le norme comunitarie, nazionali e regionali in materia di VAS – Valutazione Ambientale Strategica), lo strumento di che trattasi risulta non assoggettato alla procedura di valutazione, in quanto escluso in fase di POC;

di introitare all'atto della stipula della convenzione l'importo complessivo di **€ 19.431,00** per oneri di urbanizzazione secondaria, alla risorsa 4.05.1470 "Proventi da imprese delle concessioni edilizie - Trasformazione urbanistica del territorio e proventi delle sanzioni in materia - L. 10/1977" del Bilancio in cui avverrà l'introito;

di dare atto che il soggetto attuatore dovrà rendersi disponibile alla stipula della convenzione entro il termine di 6 mesi dall'esecutività del presente provvedimento, diversamente si intenderà decaduta l'approvazione del PUA stesso, senza ulteriori provvedimenti;

di dare atto altresì che alla stipula della convenzione in attuazione del presente provvedimento interverrà, in rappresentanza del Comune di Ferrara, l'Arch. Paolo Perelli, Dirigente presso il Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione o, in caso di sua assenza o impedimento, l'Arch. Davide Tumiati Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale;

di dare atto che responsabile del procedimento è l'Arch. Barbara Bonora U.O. Piani Urbanistici Attuativi - Progettazione e Gestione;

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000 con il voto favorevole di tutti i presenti alla seduta.

IL SINDACO  
TIZIANO TAGLIANI

IL SEGRETARIO GENERALE  
ORNELLA CAVALLARI



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



Servizio Ufficio di Piano

Ferrara, lì 04/03/2016

All'Ufficio PUA  
SEDE

oggetto: **PUA comparto 1ACS08\_01 Melior Valorizzazioni**

con riferimento alla proposta di PUA in oggetto, come integrata a seguito della conferenza di servizi preliminare, si rileva quanto segue.

Si ritiene opportuno che il perimetro del PUA, all'interno del quale lo strumento urbanistico attuativo disciplinerà le trasformazioni per il suo periodo di validità, venga limitato alla proprietà di Melior Valorizzazioni e all'area di standard già ceduta in via Gramicia. Anche se la convenzione di PUA dovrà disciplinare la realizzazione delle opere infrastrutturali di riqualificazione di via Borgoricco e dei marciapiedi su aree di proprietà comunale, non pare opportuno assoggettare tali aree alla disciplina urbanistica decennale del PUA.

Si rileva, inoltre, che Melior Valorizzazioni, con l'accordo sottoscritto in data 24/03/2014, si è impegnata a realizzare opere pubbliche di interesse generale fuori comparto, incentrate sulla riqualificazione di via Borgoricco, per un importo pari a 162.250,00; è pertanto necessario che tali opere vengano evidenziate negli elaborati grafici e in quelli contabili, distinguendole dalle opere di urbanizzazione primaria a servizio diretto ed esclusivo del comparto.

Con riferimento alle NTA del PUA:

**art. 4**

- non pare opportuno che il PUA introduca una parallela disciplina sulle modalità di intervento sugli edifici storici; si propone pertanto di sostituire il secondo punto con un semplice rinvio all'art. 112 del RUE;
- l'area di via Gramicia non risulta interessata né da ridotta soggiacenza della falda freatica, né da rischio di effetto dinamico; vanno pertanto cassati i riferimenti all'art. 118.6 del RUE e all'art. 26.1 del PSC;

**art. 5**

- non è chiaro se la superficie riservata alla destinazione "medio piccole strutture di vendita" sia di 330 mq (come previsto dal POC) o di 400 mq.

**art. 8**

- Il rinvio all'art. 147 del POC va inteso all'art. 17.

**art. 9**

- Il POC vigente prescrive: "in sede di PUA dovrà essere definito un processo di certificazione ambientale degli alloggi"; non può pertanto essere demandata ad una fase successiva tale definizione;
- il riferimento alla DAL 156/2008, superata, va sostituito con un riferimento alla DGR 967/2015.



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

---



**art. 12**

- Considerato che il PUA prevede la sostituzione di un edificio su via Borgoricco, si propone di cassare, alla fine dell'articolo, la parola "esistenti".

il responsabile del Servizio Ufficio di piano

*ing. Antonio Barillari*

Servizio Sistemi Ambientali  
*Unità Pianificazione e Valutazioni Ambientali Complesse*

Ferrara, 04/03/2016  
Sinadoc n. 4709/16 (collegata a sin. 427/15)  
Pratica N. PGFE/2015/7162 del 19/10/2015

Trasmissione: PEC

Alla c.a. Arch. Barbara Bonora  
Comune di Ferrara  
U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione  
pec: [serviziopianificazioneterritoriale@cert.comune.fe.it](mailto:serviziopianificazioneterritoriale@cert.comune.fe.it)

p.c. AUSL di Ferrara  
Unità Operativa Igiene Pubblica  
pec: [dirdsp@pec.ausl.fe.it](mailto:dirdsp@pec.ausl.fe.it)

Oggetto: Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata e delle relative opere di urbanizzazione, in attuazione alla scheda POC 1 ACS08-01 a Ferrara – sub ambito in deroga “Sant’Etienne Cortevicchia”. **Parere art. 41 L.R. 31/02.**

In relazione alla documentazione acquisita, anche quella integrativa, considerato che:

- il PUA è escluso dalla Valutazione ambientale, così come si evince dal parere della Provincia reso nell'ambito della VAS del POC del Comune di Ferrara;
- il Piano prevede la riqualificazione del palazzo ex Enel, la realizzazione di un intervento di riqualificazione di via Borgoricco e la cessione del parcheggio esistente in via Gramicia;
- le nuove utenze previste relativamente al sistema fognario per il collettamento delle acque reflue e lo smaltimento delle acque meteoriche saranno collegate alle utenze pubbliche già presenti sia sulla via Borgoricco che sulla via Boccac canale di S. Stefano, a cui i fabbricati esistenti risultano peraltro già allacciati;
- i nuovi impianti saranno integrati dal sistema fotovoltaico e solare termico installati in copertura sia al nuovo fabbricato di progetto che a quelli esistenti;
- in Contrada Borgoricco è attualmente presente una cabina di trasformazione elettrica che verrà dislocata in sede opportuna (in corrispondenza dell'attuale posizionamento o nel piano interrato dell'edificio su Boccac canale di Santo Stefano);

ciò premesso, si esprime parere di congruità ambientale del PUA in oggetto per quanto di competenza con le seguenti raccomandazioni:

- i rifiuti provenienti dalla demolizione/riqualificazione degli edifici esistenti vanno smaltiti secondo le norme vigenti, ponendo particolare attenzione alle eventuali componenti in amianto anche nel rispetto, per il deposito temporaneo, dei criteri dettati dall'art. 183, comma 1, lettera bb) del D. Lgs. 152/06;
- per la gestione delle terre da scavo si ottemperi alla normativa di settore;
- le sorgenti luminose presenti dovranno essere conformi alla normativa in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso (in particolare L.R. 19/2003, Direttiva RER n. 1732/2015, e altre direttive collegate);
- relativamente alla cabina di trasformazione elettrica deve essere garantita la Distanza di Prima Approssimazione (DPA) nel rispetto dei limiti fissati dal DPCM 8 luglio 2003 e dal D.Min.Amb. 29/05/2008;
- per la componente rumore, qualora necessario nella fase di cantiere, dovrà essere richiesta autorizzazione in deroga ai sensi della D.G.R. 45/2002.

Si raccomanda infine, considerato il contesto urbano e storico nel quale è ubicato il Piano, che nella progettazione definitiva siano valutate in dettaglio le interferenze con gli edifici adiacenti (cedimenti, vibrazioni, circolazione idrica sotterranea) con particolare riferimento alle attività di scavo.

Per quanto riguarda la componente acustica si allega parere specifico.

Cordiali saluti

U.O. Pianificazione e Valutazioni Ambientali Complesse  
Dr. Alessandro Travagli

Responsabile Servizio Sistemi Ambientali  
Dr.ssa Enrica Canossa

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti.

Pratica N. PGFE/2016/808  
DB (da citare nella risposta)  
Trasmessa: PEC

Spett.le Comune di Ferrara  
Settore Pianificazione Territoriale  
P.zza Municipale n.21  
44121 Ferrara

**OGGETTO:** Valutazione Previsionale di Clima Acustico per l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) riguardante la riqualificazione di diversi edifici denominati "Ex Enel", posti tra Via Boccacanalè di Santo Stefano e Contrada di Borgoricco – Comune di Ferrara – Proponente Ditta Melior.

Con riferimento alla Vs. nota Prot. ARPA n.808 del 03/02/2016 valutata la documentazione allegata ed effettuato un sopralluogo in data 22/02/2016 nella zona di interesse per la quale è prevista la riqualificazione del complesso denominato "Ex Enel" mediante l'inserimento di attività commerciali, ricreative, direzionali e residenziali, nonché la riqualificazione di Via Borgoricco; vista la normativa nazionale di riferimento, la L.R. n.15/2001 ed i relativi decreti applicativi, si evidenzia che:

- non viene data nessuna informativa se è prevista la modifica alla mobilità nel Centro storico della Città, la sola indicazione "riqualificazione di Via Borgoricco" non risulta esaustiva;
- il piano in oggetto dovrà essere coerente con il PUT ed il PUM; si dovrà predisporre una valutazione di clima acustico, in funzione delle modifiche previste;
- si riscontra che l'area di interesse risulta inserita nella classificazione acustica del Comune di Ferrara in classe IV, ovvero "area di intensa attività umana", con valori limite di immissione DPCM 14/11/1997 diurni 65 dBA (06,00-22,00) e notturno 55 dBA (22,00-06,00). Valutando i dati, che per l'orario notturno risultano già superiori ai limiti assoluti di immissione e viste le simulazioni con distribuzione del campo sonoro ottenuto, si rileva che lo studio può avere sottostimato ma anche sovrastimato l'effettivo impatto nell'area di interesse. Risulta di fatto necessaria una ulteriore verifica strumentale in orario notturno, nei momenti di minor transito veicolare, anche allo scopo di meglio caratterizzare l'area ed in funzione di futuri inserimenti degli apparati tecnologici esterni in uso alle varie tipologie di insediamento;

- si dovranno fornire informazioni dettagliate sull'accesso all'autorimessa e se risultano previsti sistemi di mitigazione e riduzione dell'impatto acustico necessari al rispetto dei limiti normativi.

Per avere la piena coerenza, si ritiene che il Piano debba soddisfare, nelle successive fasi progettuali, oltre a quanto sopra evidenziato, anche le ulteriori condizioni:

- monitorare il posizionamento e l'impatto acustico dei vari apparati tecnologici esterni, fonte di impatto acustico;
- verificare la compatibilità per l'inserimento di eventuali insediamenti commerciali e/o ricreativi che possano indurre incrementi significativi dei livelli acustici, sia indotti dalla tipologia di attività che dagli impianti tecnologici in uso che dal traffico indotto, particolarmente in orario notturno.

Si sottolinea infine, che le verifiche eseguite hanno evidenziato livelli di rumore imputabili al traffico veicolare presso le strade di accesso al complesso, già superiori al valore limite di immissione assoluto in orario notturno, con incidenza dell'impatto in particolare al piano terra e primo piano degli stabili presenti; a fronte di ciò si ritiene debbano essere valutate soluzioni alla viabilità di tutta la zona (via Boccacanele di Santo Stefano, Contrada di Borgoriccio) e prevista manutenzione del fondo stradale, con utilizzo, ove possibile, di conglomerati bituminosi fonoassorbenti.

Tecnico

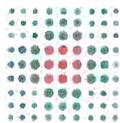
Competente in Acustica

T.P. Daniela Baldassari

IL RESPONSABILE  
DEL SERVIZIO TERRITORIALE

Dr.ssa Anna Rita Mazzoni

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti



SERVIZIO SANITARIO REGIONALE  
EMILIA-ROMAGNA  
Azienda Unità Sanitaria Locale di Ferrara



AZIENDA USL FERRARA  
PROTOCOLLO GENERALE  
N. 0013135 del 29/02/2016  
Class: P/09/03 Fasc: 2016/1



DIPARTIMENTO DI SANITA' PUBBLICA  
Unità Operativa Igiene Pubblica  
Modulo Organizzativo Igiene degli Ambienti Confinati

Il Direttore Dott. Giuseppe Cosenza  
FT/ff

Ferrara,

Prot. AUSL Ferrara entrata n. 5699 del 29/1/16  
Prot. AUSL Ferrara entrata n. 5777 del 29/1/16  
AUSL Prot. Gen. uscita n. del

R. il 24/2/2016

AI COMUNE DI FERRARA  
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Servizio Pianificazione Territoriale - Progettazione  
U.O. Piani Urbanistici Attuativi - Progettazione e Gestione

e p. c. all' ARPA  
Servizio Sistemi Ambientali

Oggetto: **Ditta Melior Valorizzazioni Immobili S.r.l.** Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata e relative opere di urbanizzazione, in attuazione alla scheda POC 1 ACS08-01 a Ferrara - sub ambito in deroga "S. Etienne Cortevicchia".  
Istanza PUA PG 101537 del 7/10/2015, PG 2822 del 7/10/2015.

In riferimento alla Conferenza dei Servizi definitiva convocata per il giorno 4/3/2016, relativa al PUA e OO.UU. in oggetto e preso atto di quanto emerso nella Conferenza dei Servizi preliminare del 6/11/2015,

presa visione della documentazione inerente la pratica sopra identificata, contenuta nel CD pervenuto a questo Dipartimento il 29/1/2015,

per quanto di competenza, si esprime **parere favorevole**, fatte salve le determinazioni di ARPA in materia ambientale, alle seguenti condizioni:

- poiché non è stata ancora stabilita la ricollocazione della cabina di trasformazione elettrica attualmente presente in Contrada Borgoricco, si farà un' eventuale valutazione quando il suo posizionamento sarà definitivo;
- nelle fasi di cantiere ove si procede alle demolizioni, dovranno essere adottate tutte le precauzioni necessarie a mitigare/minimizzare l' impatto dovuto a polvere, rumore, ecc. sugli ambienti abitativi, lavorativi o comunque occupati da persone, contigui al cantiere, così come previsto dall' art. 26 del vigente Regolamento d' Igiene Comunale;
- le demolizioni di strutture contenenti materiali isolanti (amianto ed altri) dovranno essere effettuate con la massima sicurezza, in ottemperanza alle norme vigenti;
- siano previste soluzioni idonee ad assicurare corrette condizioni di illuminamento naturale nelle porzioni del fabbricato da ricostruire che conterranno ambienti di vita e di lavoro.

Il Responsabile del M.O.  
Sanità Ambientale

(Dott. Giuseppe Bersini)

Il Responsabile del M.O.  
Igiene degli ambienti confinati

(Dott. Franco Taddia)

DIPARTIMENTO DI SANITA' PUBBLICA  
Unità Operativa Igiene Pubblica  
Via Fausto Beretta, 7 - 44100 FERRARA  
Tel. 0532/235111 - Fax 0532/235279  
e-mail: slp.ferrara@ausl.fe.it

Azienda U.S.L. di Ferrara  
Via Cassoli, 30 - 44100 FERRARA  
Tel 0532/235111 - Fax 0532/235688  
Partita IVA 01295960387



COMUNE DI FERRARA

Comune di Ferrara

Settore OO.PP. e Mobilità

Servizio Infrastrutture, Mobilità e Traffico

Ufficio Urbanizzazioni

N.P.: 927/16



Ferrara, li 07/03/2016

Al Settore PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione

U.O. P.U.A. – Progettazione e Gestione

c.a. arch. B. Bonora

PG 101555 del 07/10/2015

PR 2823 del 07/10/2015

SEDE

**OGGETTO:** richiesta di *Parere* per il rilascio del Permesso di Costruire per i lavori relativi alle opere di urbanizzazione di cui all'intervento / comparto in attuazione alla scheda POC 1 ACS08-01 a Ferrara – sub ambito in deroga "Sant'Etienne – Cortevecchia", i cui estremi sono sopra riportati, ed inerenti la medesima istanza.

(Ditta: *Melior Valorizzazione Immobili Srl*)

Visionati gli elaborati grafico-documentali del P.d.C. di competenza, ricevuti in formato digitale nel CD inviatici dall'Ufficio PUA (oltre al C.M.E.), come riferito anche in sede di Conf. dei Servizi Def. avvenuta il 04/03/2016, si ribadisce - per quanto concerne le opere di cui in oggetto e di competenza (parcheggi, strade, marciapiedi, ciclo-pedonali, ecc.) - il parere favorevole.

Si evidenzia l'adeguatezza del C.M.E. definitivo presentato, tenuto conto della specifica ricevuta dal tecnico facente parte del gruppo di progettazione - geom. A. Vallieri, ovvero che - *per quanto riguarda le reti tecnologiche - tutti gli interventi previsti sono da considerare all'interno del comparto oggetto di PUA.*

Il Dirigente del Servizio  
Infrastrutture, Mobilità e Traffico  
(ing. B. Bonora)

Via Marconi, 39 - 44122 Ferrara

Centralino: 0532 - 418700 / 8732

Call Center: 0532 - 418878 / 8879

Fax: 0532 - 418880

Codice Fiscale e Partita I.V.A.: 00297110389



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



**SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI  
SERVIZIO AMBIENTE**

Viale Marconi n.39- 44121 Ferrara  
Tel. 0532/418855 - 04 - 05 Fax 0532/418826

Area Tecnica/FB  
P.G. n. 11541/2016

Ferrara, 07 marzo 2016

Settore Pianificazione Territoriale  
Servizio Pianificazione Territoriale  
U.O. Piani Urbanistici Attuativi  
P.zza Municipio, 21  
44121 Ferrara  
Alla c.a. Arch. Barbara Bonora  
SEDE

**Oggetto:** Conferenza di Servizi Definitiva per l'approvazione del PUA di iniziativa privata e delle relative opere di urbanizzazione, in attuazione alla scheda POC 1 ACS08-01 – sub ambito in deroga "Sant'Etienne Cortevicchia". PUA P.G. 101537 del 07/10/2015, PR 2822 del 07/10/2015

**Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152, Parte IV, Titolo V**

In fase di realizzazione delle opere si dovrà in ogni caso verificare l'esistenza di un'eventuale contaminazione secondo quanto previsto dalle norme della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n.152/06 e s.m.i..

Qualora si accerti l'assenza di qualsiasi contaminazione, si dovrà presentare un'apposita dichiarazione, conforme alla normativa in materia di autocertificazione, contenente l'attestazione di non aver rilevato situazioni indicative di contaminazione del sito ai sensi della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n.152/06 e s.m.i..

Per situazioni indicative di contaminazione del sito si intende la **presenza di serbatoi** (ad es. per il gasolio), serbatoi interrati, vasche, zone di stoccaggio, pregresse demolizioni con produzione di materiale contenente amianto lasciato in loco, maceri colmati da materiali di dubbia provenienza o qualsiasi altra situazione sintomatica di pregresse attività produttive, su tutta la superficie interessata dal Piano .

Qualora dovesse essere noto che l'area oggetto di intervento sia stata sede di attività produttive specifiche, si dovrà produrre apposita relazione storica esaustiva.

In base a tali informazioni, si potrà successivamente prescrivere, anche su parere preventivo dell'ARPA, una prima griglia di interventi di campionamento e analisi per verificare se possa essere esclusa l'applicazione della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n.152/06 e s.m.i.. In questo caso si dovranno campionare ed analizzare i terreni e le acque sotterranee ai fini della verifica del rispetto dei livelli delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui al sopracitato decreto.

Ove risulti, dalla valutazione della documentazione presentata e/o dagli interventi di cui al comma precedente, l'esistenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, così come definita dal D.Lgs. n.152/06, il sito interessato dovrà essere sottoposto alle necessarie misure di prevenzione, di messa in sicurezza, interventi di bonifica e ripristino ambientale secondo

le procedure operative di cui all'art. 242 e ss. del D.Lgs. n.152/06, prima dell'inizio dei lavori.

In tal caso, i soggetti attuatori, non appena rilevato il superamento o il pericolo concreto ed attuale del superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC), dovranno darne comunicazione secondo quanto previsto dagli artt. 242 e 245 del Decreto sopracitato, assumendosi integralmente l'iniziativa degli interventi necessari.

La gestione delle terre e rocce da scavo dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti.

Si richiede di inserire espressamente la presente prescrizione nel testo del Provvedimento (Convenzione e/o Concessione di Urbanizzazione).

#### **Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n.152, Parte III, Titolo IV**

Il comparto è servito da pubblica fognatura gestita da HERA spa. Gli allacci dovranno avvenire secondo le prescrizioni dell'Ente gestore.

#### **Legge 447/95 e Legge Regionale n. 15/01**

1. Dall'analisi della Valutazione di clima acustico redatta dall'Ing. Sara Zatelli, si evince che presso le facciate degli edifici in progetto vengono rispettati i valori limite indicati dal DPCM 14/11/97 per il periodo di riferimento diurno sia allo stato attuale che a quello di progetto. Per il periodo notturno si sono riscontrati dei superamenti del limite di immissione assoluto al piano terra e al piano primo degli edifici affacciati su via Boccacanal di Santo Stefano. E' pertanto necessario che l'intervento di ristrutturazione preveda il raggiungimento dei livelli di isolamento acustico passivo in facciata richiesti dal DPCM 5/12/97, pari a 40 dB, che assicurino un completo abbattimento del contributo del rumore esterno.
2. I lavori edili che verranno realizzati nell'area sono soggetti comunque alla normativa sull'inquinamento acustico in quanto classificati dalla stessa come attività rumorose temporanee. Valgono perciò le norme previste dalla L. n. 447/95 nonché quelle previste dalla L.R. n. 15/01. Il futuro cantiere pertanto dovrà essere autorizzato nel rispetto dell' art. 11 della predetta Legge Regionale.

#### **Legge Regionale n. 30/00**

Dalla documentazione presentata non si segnala nulla di significativo.

#### **Legge Regionale n. 9/99 e 35/00**

Dalla documentazione presentata non si segnala nulla di significativo.

#### **Ulteriori prescrizioni:**

- In fase di demolizione degli edifici si dovrà porre attenzione alla gestione dei rifiuti con particolare riferimento a quelli eventualmente contenenti amianto o fibrocemento;
- La gestione dei rifiuti derivanti da tale attività dovrà avvenire nel rispetto delle normative di settore vigenti.

Restando a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Il Dirigente del Servizio Ambiente  
(Ing. Alessio Stabellini)





COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



**Settore Opere Pubbliche Mobilità  
Servizio Infrastrutture Mobilità e Traffico  
U.O. Mobilità  
Ufficio Urbanizzazione**

**Prot. Gen.: 101537/2015 – 11541/2016**

**Prot. Corr.:**

**OS**

**N.P.: 416/16**

**Ferrara, 1 marzo 2016**

**Al Settore Pianificazione Territoriale  
Servizio Pianificazione e Progettazione  
U.O. Piani Urbanistici Attuativi  
alla c.a. Arch. B. Bonora**

**SEDE**

**Oggetto : parere relativo alla Conferenza Definitiva convocata per il 04/Marzo/2016 inerente l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa privata e delle relative Opere di Urbanizzazione in attuazione alla scheda POC 1 ACS08-01 – sub ambito in deroga “Sant’Etienne Cortev ecchia” – proponente Soc. “MELIOR Valorizzazioni Immobili S.r.l.” – in area sita tra Via Borgoricco/ Piazzetta Sant’Etienne/Via Santo Stefano/Piazza Cortev ecchia - Ferrara.**

Relativamente a quanto in oggetto specificato, presa visione dei CD-ROM aggiornati trasmessi datati 07/Gennaio/2016 e 25/Gennaio/2016, si evidenzia quanto segue :

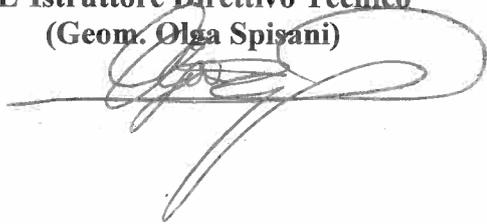
**relativamente al PUA, più volte visionato e valutato in numerosi incontri tenuti presso gli Uffici Comunali unitamente ai progettisti, si esprime parere favorevole.**

**Per quanto riguarda le Opere di Urbanizzazione, facendo specifico riferimento alla Tavola N° 14020DDIN03 riguardante la Viabilità e relativa segnaletica, si evidenzia quanto segue :**

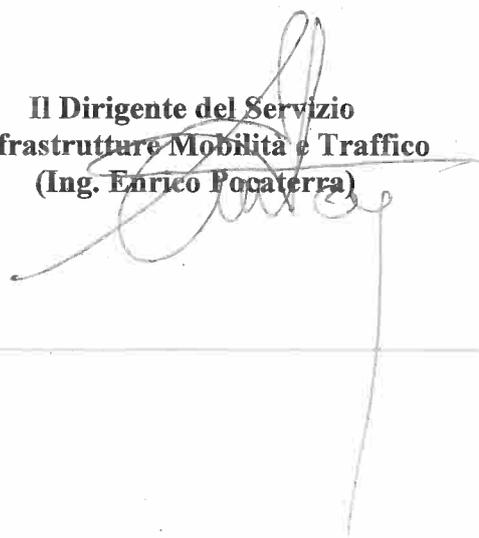
- preso atto che il progetto prevede, come opera fuori comparto, il realizzo di un percorso pedonale protetto da paletti a raso a raccordo tra il marciapiedi Nord di Via Borgoricco e il portico pedonale di collegamento tra Piazzetta Cortev ecchia e Via Garibaldi, così come richiesto dal Servizio scrivente;
- preso atto che il progetto prevede, sempre come opera fuori comparto, anche il realizzo di un marciapiedi in rilevato da individuarsi tra l'area Parcheggio Sant'Etienne e la carreggiata stradale di Via Boccanale di Santo Stefano al fine di creare un percorso pedonale protetto continuo, attualmente non presente, di collegamento tra i due tratti di marciapiedi pubblici già esistenti sul medesimo lato di Via Santo Stefano, come prescritto dal Servizio scrivente;
- riscontrata la previsione della realizzazione di un Attraversamento Pedonale in rilevato nei pressi dell'intersezione con Via Centoversuri nel rispetto di quanto prescritto;
- preso atto della previsione di collocare tutte le RSU della zona raggruppandole in un'unica isola ecologica all'interno dell'area Parcheggio di Piazzetta Cortev ecchia a ridosso del muro perimetrale del palazzo confinante, così come suggerito dal Servizio scrivente, al fine di eliminare l'attuale situazione che determina lo stazionamento dei veicoli di HERA - nelle fasi di raccolta rifiuti - sulla carreggiata dell'anello viario esterno perimetrale la medesima area Parcheggio con conseguenti inevitabili intralci e frequenti blocchi della circolazione veicolare pubblica anche di Via Borgoricco;
- verificato che la segnaletica verticale ed orizzontale risulta conforme a quanto prescritto;

**il Servizio Infrastrutture Mobilità e Traffico ritiene pertanto che siano state pienamente recepite le prescrizioni date in precedenza concordando anche con i valori dei costi previsti indicati nell'allegata "Stima delle Opere di Urbanizzazione" (limitatamente alle voci riguardanti la segnaletica verticale ed orizzontale) ed esprime parere favorevole alle Opere di Urbanizzazione in progetto tenendo a precisare che per quanto riguarda l'individuazione di un'unica isola ecologica nell'area di sosta di Piazzetta Cortev ecchia così come sopra descritta, considerato che, a seguito di verifiche è emerso che tale situazione fu attuata in passato e in tempi brevi modificata causa le lamentele da parte dei residenti in zona, si richiede venga opportunamente verificata/concordata preventivamente con i Tecnici preposti del Gruppo HERA, al fine di individuare una soluzione definitiva che non possa essere oggetto di nuovi esposti.**

**L'Istruttore Direttivo Tecnico  
(Geom. Olga Spisani)**



**Il Dirigente del Servizio  
Infrastrutture Mobilità e Traffico  
(Ing. Enrico Pocaterra)**





COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Settore Opere Pubbliche e Mobilità  
Servizio Infrastrutture, Mobilità e Traffico

**Unità Operativa Interventi Ordinari**

**UFFICIO PUBBLICA ILLUMINAZIONE**

GF

file: **N.P.: 582/16**  
Parere PUA PG. 101537 del 07/10/2015

Ferrara, 25 Febbraio 2016

All'Ufficio Piani Urbanistici Attuativi – Sede Municipale (Fax 0532 419484) (c.att. Arch. Barbara Bonora)

**Oggetto:**

U\_274 – Approvazione Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC 1 ACS08-01 a Ferrara – sub ambito in deroga "Sant'Etienne Cortevicchia". Proponente: Melior Valorizzazione Immobili Srl. Istanza PUA PG. 101357 del 07/10/2015, PR 2822 del 07/10/2015.

**ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

**CONFERENZA DEFINITIVA DEL 04 MARZO 2016**

Facendo seguito all'esame della documentazione ricevuta in formato CD rom del 25/01/2016 (Tav. DIN05f) questo Ufficio Illuminazione Pubblica esprime:

**PARERE FAVOREVOLE**

al Piano Urbanistico in oggetto, con le seguenti indicazioni in merito al futuro sviluppo progettuale:

1. Tutta la documentazione dovrà essere redatta in base al disciplinare tecnico Ver. 1.2 Febbraio 2012 reperibile al seguente link: <http://www.comune.fe.it/illuminazionepubblica>
2. I nuovi impianti dovranno rispettare i requisiti previsti dalla LR 19/03, dalla terza direttiva di applicazione D.G.R. 1732/2015 e dalle norme UNI.
3. I livelli di luminanza o illuminamento dovranno fare riferimento alla classificazione delle strade secondo UNI 11248 e UNI EN 13201, con categoria illuminotecnica di progetto:

Zona	Tipo	Destinazione	Categoria Illuminotecnica di Progetto
Via Borgoricco	F	Strade locali Urbane: Centri Storici	CE3

Distinti saluti.

Il Tecnico Verificatore

Per **Ind. Gianluca Fantinuoli**

Il Responsabile

U.O. Interventi Ordinari

**Ing. Antonio Parenti**

Info pratiche di Urbanizzazione: Ufficio Illuminazione Pubblica - (Lun. Mar. Gio. Ven. ore 8:30 - 12:30) Tel. 0532 41.88.60

Comune di Ferrara  
Servizio Infrastrutture, Mobilità e Traffico  
Via Marconi, 39 - 44122 Ferrara  
Call Center: 0532 - 41.88.78 + 41.88.79 - fax: 0532 - 41.88.80  
Codice Fiscale e Partita I.V.A.: 00297110389



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Settore Attività Interfunzionali  
Area del Territorio e dello Sviluppo Economico  
UFFICIO BENESSERE AMBIENTALE



Rif. Prot.  
P.G. 101555 del 07/10/2015  
P.R. 2823 del 07/10/2015

Comune di Ferrara  
Al Settore Pianificazione  
Territoriale –  
U.O. Piani Urbanistici Attuativi

Sede

Oggetto: **PARERE**  
Conferenza di Servizi Definitiva – PUA di iniziativa privata e delle opere di urbanizzazione, in attuazione alla scheda POC 1 AC S08-01 a Ferrara – sub ambito in deroga “Sant’Etienne Cortevicchia”  
Proponente: Meilor Valorizzazioni Immobiliari.

Con la presente, dopo aver visionato gli elaborati grafici di pari oggetto, siamo a esprimere parere **FAVOREVOLE**.

Si ricorda, che deve essere assicurata la massima fruibilità e accessibilità agli spazi pubblici (strade, marciapiedi, piazze, parcheggi, aree verdi attrezzate, ecc), pertanto, per quanto sopra esposto, gli elaborati esecutivi e le opere di urbanizzazione devono essere coerenti con le indicazioni prescrittive di seguito descritte.

## OPERE DI URBANIZZAZIONE

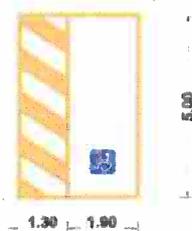
### Individuazione dei parcheggi CUDE<sup>1</sup> riservati

I parcheggi devono essere posti nelle vicinanze degli ingressi agli edifici di progetto, è fondamentale che la larghezza della zona di sosta sia tale da permettere l'apertura completa della portiera, l'affiancamento dell'auto con la carrozzina e i trasferimenti automobile/carrozzina.

I parcheggi, inoltre, devono essere segnalati e facilmente raggiungibili dal percorso pedonale evitando il passaggio sulla carreggiata stradale.

I parcheggi inoltre devono rispettare la percentuale di 1 ogni 50 posti auto previsti, inoltre gli stessi devono essere conformi a quanto previsto dal Nuovo C.d.S. - “Regolamento di attuazione 495/92 – art. 149 fig. 445/b (segnaletica orizzontale) e art. 120 fig. 79/a (segnaletica verticale)”.

Segnaletica Orizzontale  
fig. 445/a



<sup>1</sup> Contrassegno Unico Disabili Europei



Ufficio  
Benessere  
Ambientale

Piazza Municipale nc. 21, 44121 Ferrara  
e - mail: [ufficiobenessereambientale@comune.fe.it](mailto:ufficiobenessereambientale@comune.fe.it)  
Tel./Fax: 0532 419356  
Cell. 338 7590947

Codice fiscale e Partita IVA: 00297110389  
PEC: [comune.ferrara@cert.comune.fe.it](mailto:comune.ferrara@cert.comune.fe.it)  
Sito web: <http://www.comune.fe.it>



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Settore Attività Interfunzionali  
Area del Territorio e dello Sviluppo Economico  
UFFICIO BENESSERE AMBIENTALE



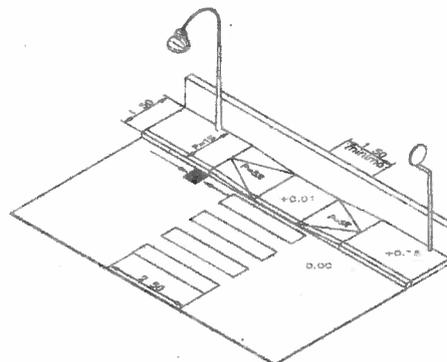
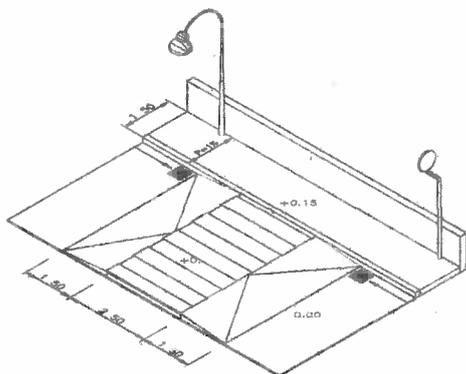
### Percorsi e attraversamenti pedonali

Devono assicurare la massima continuità, avere una giusta dimensione (per un percorso pedonale di nuova costruzione è di 150 cm). Il dislivello, tra il piano del marciapiede e zone carrabili ad esso adiacenti **NON deve comunque superare i 15 cm.** Qualora ci fosse, il dislivello fra zone adiacenti, lo stesso deve essere raccordato senza creare gradini e la pendenza della rampa **NON deve superare il 5%**, è importante inoltre il rispetto della pendenza laterale massima ammessa dell'1%. Il marciapiede rialzato in prossimità dell'attraversamento, deve garantire ad una persona su sedia a ruote la fermata in piano, come rappresentato nelle immagini di seguito riportate.

Si deve fare inoltre attenzione a non creare restringimenti o a inserire elementi che ne intralcino l'utilizzo, come i pali della pubblica illuminazione e/o della segnaletica verticale, così pure per i contenitori dei rifiuti in modo che questi non vadano a sottrarre spazio ai marciapiedi o comunque costituire un ostacolo alla mobilità (il loro posizionamento non deve essere a ridosso del cordolo stradale ma sul confine dei lotti o posizionati all'interno delle aree verdi). Sarebbe opportuno segnalare inoltre, mediante scanalature trasversali, la posizione dei pali delle fermate dei mezzi pubblici, così come gli attraversamenti pedonali, i semafori e i servizi pubblici principali.

Prevedere, dove necessario, dei corrimani in corrispondenza di percorsi in pendenza. In generale è consigliabile usare in modo appropriato segnalazioni visive e colori per orientare i percorsi, in particolare in zone ampie e prive di riferimenti (piazze, aree condominiali ...) o in corrispondenza dei punti principali del percorso (attraversamenti, rampe, intersezioni.) utilizzando sia segnaletica adeguata che pavimentazioni provviste di pietre di colorazioni adeguate. In caso di percorsi pedonali realizzati con pavimentazione in acciottolato e/o porfido prevedere, oltre alla fascia per il transito degli automezzi due fasce a interasse (70-80 cm) per consentire il movimento delle carrozzine.

La pavimentazione deve essere costruita in materiale antisdrucciolevole, e la superficie deve essere ben livellata.



### Segnaletica verticale e pubblica illuminazione

Si deve fare attenzione a non creare restringimenti o a inserire elementi che ne intralcino l'utilizzo, come i pali della pubblica illuminazione e/o della segnaletica verticale, così pure per i contenitori dei rifiuti in modo che questi non vadano a sottrarre spazio ai marciapiedi o comunque costituire un ostacolo alla mobilità (il loro posizionamento non deve essere a ridosso del cordolo stradale ma a ridosso dell'edificio e della recinzione o posizionati all'interno delle aree verdi).

Fino ad una altezza minima di 2,10 m dal calpestio, non devono esistere ostacoli di nessun genere, quali tabelle segnaletiche o elementi sporgenti dai fabbricati, che possono essere causa di infortunio ad una persona in movimento.

E' necessario, assicurare la continuità dei percorsi pedonali dai parcheggi agli ingressi dell'edificio.

La pavimentazione deve essere costruita in materiale antisdrucciolevole, e la superficie deve essere ben livellata.

2



Ufficio  
Benessere  
Ambientale

Piazza Municipale nc. 21, 44121 Ferrara  
e - mail: [ufficiobenessereambientale@comune.fe.it](mailto:ufficiobenessereambientale@comune.fe.it)  
Tel./Fax: 0532 419356  
Cell. 338 7590947

Codice fiscale e Partita IVA: 00297110389  
PEC: [comune.ferrara@cert.comune.fe.it](mailto:comune.ferrara@cert.comune.fe.it)  
Sito web: <http://www.comune.fe.it>



COMUNE DI FERRARA

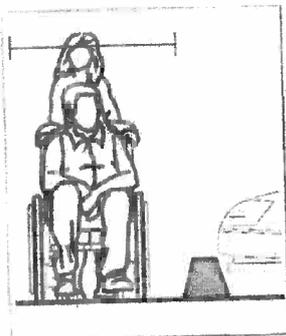
Città Patrimonio dell'Umanità

**Settore Attività Interfunzionali**  
**Area del Territorio e dello Sviluppo Economico**  
**UFFICIO BENESSERE AMBIENTALE**

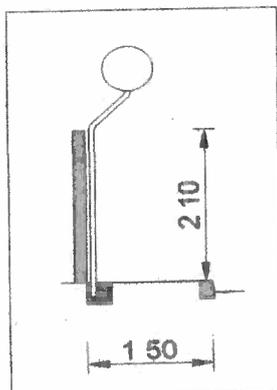


Bisogna prestare attenzione, inoltre, al fatto che eventuali griglie per la raccolta delle acque meteoriche, poste lungo il percorso non facilitino l'incastro delle ruote della carrozzina.

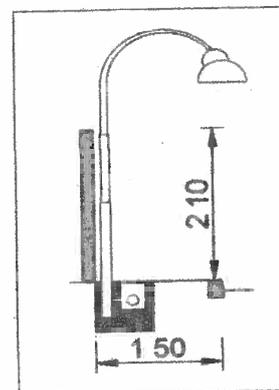
cordolo percorso pedonale



segnaletica verticale



pubblica illuminazione



A disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono distinti saluti.

Ferrara, 29 febbraio 2016

Ufficio Benessere Ambientale  
Fausto Benoncelli



Ufficio  
Benessere  
Ambientale

Plazza Municipale nc. 21, 44121 Ferrara  
e - mail: [ufficiobenessereambientale@comune.fe.it](mailto:ufficiobenessereambientale@comune.fe.it)  
Tel./Fax: 0532 419356  
Cell. 338 7590947

Codice fiscale e Partita IVA: 00297110389  
PEC: [comune.ferrara@cert.comune.fe.it](mailto:comune.ferrara@cert.comune.fe.it)  
Sito web: <http://www.comune.fe.it>



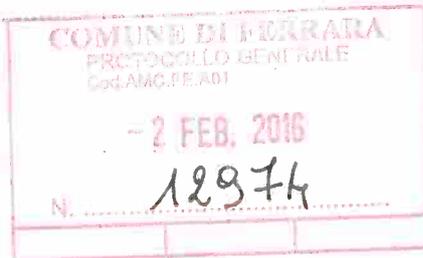
COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

**AREA DEL TERRITORIO E DELLO SVILUPPO ECONOMICO**  
**SETTORE OPERE PUBBLICHE E MOBILITA'**  
**UNITÀ ORGANIZZATIVA ATTIVITÀ SETTORIALE PROTEZIONE CIVILE e SICUREZZA SUL LAVORO**

File: DEFPUASantEtienne.doc

SETTORE AL PROTOCOLLO II



Ferrara 29/01/2016

Al Servizio Pianificazione Territoriale - Progettazione  
U.O. Piani Urbanistici Attuativi - Progettazione e Gestione

- SEDE -

**OGGETTO:** Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata e delle relative opere di urbanizzazione in attuazione alla scheda POC 1 ACS08-01 a Ferrara - sub ambito in deroga "Sant'Etienne Cortevecchia".

Con la presente si conferma, relativamente alle competenze dell'Ufficio Protezione Civile, il parere espresso con la comunicazione NP 3697/15 del 21/10/15.

Distinti saluti.

Il Responsabile dell'Unità Organizzativa  
Attività Settoriale Protezione Civile e Sicurezza sul Lavoro  
(Arch. Roberto Fantinati)

Il Responsabile della Protezione Civile  
(Ing. Luca Capozzi)



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

**AREA DEL TERRITORIO E DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

**SETTORE OPERE PUBBLICHE E MOBILITA'**

**UNITA' ORGANIZZATIVA ATTIVITA' SETTORIALE PROTEZIONE CIVILE E SICUREZZA SUL LAVORO**

File: PUASantEtienne.doc

NP 3697/15  
del 21-10-15



Ferrara 19/10/2015

Al Servizio Pianificazione Territoriale - Progettazione  
U.O. Piani Urbanistici Attuativi - Progettazione e Gestione

- S E D E -

**OGGETTO:** Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata e delle relative opere di urbanizzazione in attuazione alla scheda POC 1 ACS08-01 a Ferrara - sub ambito in deroga "Sant'Etienne Cortevicchia".

Ai fini della definizione del parere relativo a quanto in oggetto;

Visto l'Art. A-3 "Pianificazione degli interventi per la sicurezza del territorio" della L.R. 24/03/2000, n. 20;

Visto il Piano Intercomunale di Protezione Civile dell'Associazione Terre Estensi approvato con provvedimento del Consiglio Comunale del 14/07/2014 PG 58663;

Premesso che lo scrivente ufficio non è competente ad accertare la compatibilità degli interventi programmati con la sicurezza idraulica del territorio in quanto non possiede le necessarie competenze e che il seguente parere è quindi relativo esclusivamente alla conformità dello strumento urbanistico in oggetto ai piani e programmi della protezione civile;

Preso visione del CD datato 14/10/15 contenente la documentazione relativa allo strumento urbanistico di cui trattasi;

## **COMPARTO SANT'ETIENNE - CORTEVECCHIA**

Considerato

che l'area in oggetto non coincide nemmeno in parte con aree di ammassamento e/o di strutture di prima accoglienza così come individuate dal Piano Intercomunale di Protezione Civile;

che l'area in oggetto non è ubicata in prossimità di aree a potenziale rischio industriale ai sensi del D.Lgs. 334/99 e sue successive modifiche ed integrazioni;

che l'area in oggetto, facendo riferimento alla Tavola di sintesi 1/02.05 "Allagabilità da fiumi - Scenario A (alta gravità), viene classificata con grado di pericolosità compreso tra 0 e 5 in un range tra 0 e 40 e quindi a **BASSA** pericolosità;

che l'area in oggetto, facendo riferimento alla Tavola 1/01.15a "Rete di scolo delle acque meteoriche - rischi di allagamento" elaborata per il P.S.C. del Comune di Ferrara, non è classificata come allagabile da canale;

che l'area in oggetto, facendo riferimento alla Carta di Microzonazione sismica - Livello 3 elaborata per il P.O.C. del Comune di Ferrara, è classificata come a rischio di liquefazione elevato e localmente molto elevato ( $IL > 5$ );

**non si rilevano incompatibilità con il Piano Intercomunale di Protezione Civile;**

fermo restando che:

poiché l'area in oggetto è situata in una zona ad elevato rischio di liquefazione è necessario, nella realizzazione di qualsivoglia struttura, adottare tutti gli accorgimenti atti a contrastare gli effetti negativi che una eventuale azione sismica possa produrre in tale zona.

## **COMPARTO AREA PARCHEGGIO VIA GRAMICIA**

Considerato

che l'area in oggetto non coincide nemmeno in parte con aree di ammassamento e/o di strutture di prima accoglienza così come individuate dal Piano Intercomunale di Protezione Civile;

che l'area in oggetto non è ubicata in prossimità di aree a potenziale rischio industriale ai sensi del D.Lgs. 334/99 e sue successive modifiche ed integrazioni;

che l'area in oggetto, facendo riferimento alla Tavola di sintesi 1/02.05 "Allagabilità da fiumi - Scenario A (alta gravità), viene classificata con grado di pericolosità compreso tra 30 e 35 in un range tra 0 e 40 e quindi a **ALTA** pericolosità; tuttavia visto che i tempi di preannuncio dell'onda di piena dai tratti del Po a monte del territorio comunale, mediamente stimati in 72 ore, sono tali da consentire l'adozione dei provvedimenti ed delle attività idonee a minimizzare gli effetti di un eventuale sormonto delle acque e/o rottura dell'argine nel tratto considerato;

che l'area in oggetto, facendo riferimento alla Tavola 1/01.15a "Rete di scolo delle acque meteoriche - rischi di allagamento" elaborata per il P.S.C. del Comune di Ferrara, non è classificata come allagabile da canale;

che l'area in oggetto, facendo riferimento alla Carta di Microzonazione sismica - Livello 3 elaborata per il P.O.C. del Comune di Ferrara, è classificata come a rischio di liquefazione moderato;

non si rilevano incompatibilità con il Piano Intercomunale di Protezione Civile;

fermo restando che:

poiché l'area in oggetto è ubicata in una zona a **ALTA** pericolosità di allagamento fiumi - Scenario A (alta gravità), dovranno essere rispettate, tra le altre, le Norme Tecniche di Attuazione del P.S.C. riferite ai vincoli idraulici ed idrogeologici - Art. 26.1 - comma 3 - Fascia a rischio di effetto dinamico fiume Po.

Distinti saluti.

Il Responsabile dell'Unità Organizzativa  
Attività Settoriale Protezione Civile e Sicurezza sul Lavoro  
(Arch. Roberto Fantinati)

*Roberto Fantinati*

Il Responsabile della Protezione Civile  
(Ing. Luca Capozzi)

*Luca Capozzi*



Distribuzione

Infrastrutture e Reti Italia  
Macro Area Territoriale Nord Est  
Zona di Ferrara

F +39 800 046 674

Casella Postale 5555 - 85100 Potenza



Enel-DIS-03/03/2016-0148449

Spett.le  
COMUNE FERRARA

PEC: [comune.ferrara@cert.comune.fe.it](mailto:comune.ferrara@cert.comune.fe.it)

DIS/MAT/NE/DTR-ERM/ZO/ZOFE/UOR1

**Oggetto: Conferenza di Servizi Definitiva del giorno 04 marzo 2016 inerente il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata e le relative opere di urbanizzazione - sub ambito in deroga "Sant' Etienne Cortevicchia"**

In riferimento alla Vs. comunicazione del 29/01/2016 (vostro prot. PG. 12015/2016/2016 del 29/01/2016), con la presente Vi comuniciamo la nostra impossibilità a partecipare alla conferenza dei servizi indetta per il 04/03/2016. Facciamo presente che l'intervento potrebbe interferire con porzioni della nostra rete di distribuzione in bassa e media tensione, già presenti nell' area in questione.

Esprimiamo comunque il nostro parere favorevole alla realizzazione dell' intervento, a condizione che la fase di progettazione esecutiva tenga conto delle opere necessarie alle eventuali risoluzioni delle interferenze con gli impianti esistenti. Le richieste di risoluzione delle interferenze con gli impianti, consentiranno di stabilire la soluzione tecnica e le opere a carico del cliente, e la successiva redazione di progetti e preventivi di spesa.

Ricordiamo che gli oneri relativi alla risoluzione delle interferenze saranno computati a totale carico del richiedente.

Per qualsiasi necessità o ulteriori comunicazioni in merito potete fare riferimento al sig. Orlandini Roberto tel. 0532482304.

Porgiamo con l'occasione i nostri migliori saluti.

Comune di Ferrara  
Data: 04/03/2016, PG/2016/0026501



1/2

Azienda certificata OHSAS 18001 - UNI EN ISO 14001 - UNI EN ISO 9001 - UNI CEI EN ISO 50001

Enel Distribuzione SpA - Società con unico socio - Sede legale: 00198 Roma, Via Ombrone 2 - Registro Imprese di Roma, Codice fiscale e Partita IVA 05779711000 - R.E.A. 922436 - Capitale Sociale 2.600.000.000 Euro i.v. - Direzione e coordinamento di Enel SpA

Id. 21339766

**Riccardo Papini**  
Il Responsabile



Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005. La riproduzione dello stesso su supporto analogico è effettuata da Enel Italia srl e costituisce una copia integra e fedele dell'originale informatico, disponibile a richiesta presso l'Unità emittente.





MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E  
DEL TURISMO

Soprintendenza Archeologia dell'Emilia - Romagna  
- Bologna -

Cod. Fisc. 80076750373

Bologna, 10 NOV 2015

Comune di Ferrara  
Settore Pianificazione Territoriale  
c.a.arch. Barbara Bonora  
piazza Municipale 21  
44121 Ferrara

[b.bonora@comune.fe.it](mailto:b.bonora@comune.fe.it)

Prot. N. 12060 Pos. Archivio B/3 Class. 34.19.01/5

Allegati .....

**OGGETTO: Ferrara, Conferenza dei Servizi Preliminare al PUA di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC 1 ACS08-01, sub-ambito "Sant'Etienne- Cortevecchia". Parere.**

Si fa seguito alla conferenza dei Servizi del 6.11.2015.

Questo Ufficio esprime per quanto di competenza il nulla osta ai lavori specificando quanto segue:

La D.L. dovrà avvalersi per tutte le escavazioni di operatori archeologi esterni all'Amministrazione, che opereranno sotto la direzione scientifica di questa Soprintendenza. In particolare si ci riferisce a:

- 1- Escavazioni relative ai sottoservizi (acqua, luce, gas).
- 2- Nell'area ove è in progetto un parcheggio seminterrato (quota - m. 1 dal p.d.c.) da realizzarsi a seguito dell'abbattimento dello stabile attuale, sarà necessario procedere ad un rilievo archeologico di quanto emergerà dopo la pulizia dell'area dalle vecchie fondazioni.
- 3- Scavi puntuali (ad es. per la fossa dell'ascensore) dovranno essere preceduti dallo scavo stratigrafico della zona interessata.

Il Soprintendente  
Dott. Luigi Malnati

Referente istruttoria  
Dott. Chiara Guarnieri

**HERA S.p.A.**  
**Direzione Tecnica Clienti**  
Via Carlo Casalegno 1 40026 Imola BO  
tel. 0542.621.111 fax 0542.43.170  
[www.gruppohera.it](http://www.gruppohera.it)

SPA-Hera spa  
Data prot.: 29-02-2016  
Num. prot.: 0028098

Spett.le

**COMUNE DI FERRARA**  
**Settore Pianificazione Territoriale**  
Piazza Municipale, 21  
44121 FERRARA (FE)

c.a. Arch. B. Bonora

Lavori /Area BO-FE  
Presidio al business  
LRs/POn

Direzione Acqua – Acquedotto - Reti Acquedotto – Area Emilia Ovest – Distretto di Ferrara  
Direzione Acqua – Fognature e depurazione - Reti Fognarie – Area Emilia Ovest – Distretto di Fe  
Direzione Gas ed Energia Elettrica – Reti Gas e Teleriscald. – Area Emilia Est – Distretto di Fe  
Direzione Ambientale – Area Ferrara - Modena – Distretto di Ferrara  
Direzione Teleriscaldamento

**Oggetto: DTC - Pratica n. 15900387 – Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata e delle relative opere di urbanizzazione, in attuazione alla scheda POC 1 ACS08-01 a Ferrara – sub ambito in deroga “S. Etienne Cortevicchia”.**

**Proponente: Soc. MELIOR Valorizzazioni Immobili Srl. Parere Definitivo.  
Rif. Vs nota assunta con Prot HERA SPA n. 131112 del 29/01/2016.**

In riferimento alle Opere di Urbanizzazione in oggetto, si approvano gli elaborati contenuti nel CD del 25/01/16 trasmesso con nota Prot. 15015 del 02/02/2016 e nel CD del 07/01/16 trasmesso con nota Prot. 15012 del 02/02/2016 e si comunica quanto segue.

**Servizio gas:**

**PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO**

a quanto riportato nel progetto (tavola DIN 06), all'adempimento delle prescrizioni ed alla realizzazione delle opere a carico dell'Attuatore di seguito descritte:

- la fornitura per uso cucina e per produzione di acqua calda per uso domestico potrà essere garantita con semplici allacciamenti d'utenza alla rete esistente in via Boccanale di S.Stefano e in Contrada Borgoricco;
- gli allacciamenti andranno richiesti all'ufficio preposto di Hera;
- la posizione dei manufatti andrà concordata con i tecnici aziendali a seguito di sopralluogo.

**Servizio acquedotto:**

**PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO**

a quanto riportato nel progetto (tavola DIN 05), all'adempimento delle prescrizioni ed alla realizzazione delle opere a carico dell'Attuatore di seguito descritte:

- la fornitura potrà essere garantita con semplici allacciamenti d'utenza alla rete esistente in via Boccacanale di S. Stefano e in Contrada Borgoricco;
- l'impianto antincendio sarà dotato di contatore dedicato con l'obbligo di dotarsi di dispositivo disconnettore ai sensi dell'art. 36 del vigente regolamento SII di Ato 6;
- gli allacciamenti andranno richiesti all'ufficio preposto di Hera;
- il dimensionamento e la posizione dei manufatti saranno concordati con i tecnici aziendali a seguito di sopralluogo.

**Servizio fognatura per acque bianche e nere:**

**PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO**

a quanto riportato nel progetto (tavole DIN 04), all'adempimento delle prescrizioni ed alla realizzazione delle opere a carico dell'Attuatore di seguito descritte:

- il progetto del sistema fognario interno deve essere conforme al Regolamento di fognatura e potrà essere collegato alla pubblica fognatura di tipo misto previa richiesta di autorizzazione allo scarico;
- all'interno del progetto di sistemazione stradale di Contrada di Borgoricco è necessario provvedere al rifacimento di un tratto di condotta fognaria con una nuova condotta PVC DE 400 per circa 20 metri fino al collegamento con la condotta presente in Boccacanale di S. Stefano;
- in Contrada di Borgoricco dovranno essere sostituite le caditoie esistenti;
- la realizzazione di tutti i collettori, gli impianti e i manufatti particolari della rete di acque miste deve rigorosamente attenersi alle prescrizioni contenute nel documento "Prescrizioni su materiali e dimensionamento schema fognario" allegato alla presente comunicazione.

**Servizio di Teleriscaldamento:**

**PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO**

a quanto riportato nel progetto (tavole DIN 07), all'adempimento delle prescrizioni ed alla realizzazione delle opere a carico dell'Attuatore di seguito descritte:

- il comparto è già allacciato al TLR sulla rete di Contrada di Borgoricco;

- la demolizione della sottocentrale esistente ed il nuovo allacciamento in progetto sono a pagamento e saranno oggetto di preventivo come previsto dal listino in uso presso Hera;
- prima della demolizione della sottocentrale esistente sarà opportuno darne comunicazione all'Ufficio preposto di Hera;
- il dimensionamento del nuovo stacco dovrà essere concordato con i tecnici di Hera;
- durante i lavori di riqualificazione di Contrada di Borgoricco sarà necessario effettuare il sezionamento in strada dell'allacciamento da abbandonare.

**Servizio di raccolta rifiuti:**

**PARERE NEGATIVO CONDIZIONATO**

all'adempimento delle prescrizioni ed alla realizzazione delle opere a carico dell'Attuatore di seguito descritte:

- la posizione dei cassonetti indicata negli elaborati di progetto è di difficile attuazione per precedenti accordi fra la proprietà, Comune di Ferrara, Hera e Ferrara Tua;
- la posizione dei cassonetti, addossati al muro in Piazza Cortevicchia, potrebbe inoltre creare problemi di manovra al mezzo deputato alla raccolta;
- e' necessario preservare il punto di raccolta di Contrada di Borgoricco;
- per le nuove esigenze si dovrà potenziare il punto di raccolta di Boccacanalè di S. Stefano.

Per il solo calcolo delle fidejussioni, la stima delle opere di urbanizzazione comprensive degli oneri di allacciamento a carico dei Soggetti Attuatori è riportata nel seguente prospetto:

Servizio	Totale
rete gas	€ 14.380,00
rete idrica	€ 14.360,00
fognatura acque miste	€ 21.243,00
Teleriscaldamento	€ 40.900,00

Per un importo complessivo delle opere pari a € **90.883,00**.

**Il presente parere ha validità 2 anni.**

Per eventuali comunicazioni potete rivolgervi a:

Sig.ra Patrizia Onofri Via C. Diana, 40 – 44124 Cassana (FE)

Tel. 0532.780424 - Fax 0532.780200 - e-mail [patrizia.onofri@gruppohera.it](mailto:patrizia.onofri@gruppohera.it) .

Si prega di citare nella risposta il numero di protocollo della presente pratica.

Nel rimanere a disposizione per ulteriori chiarimenti, si porgono cordiali saluti.

**Responsabile  
Lavori**  
*Ermo Veronesi*

Allegati:

- Prescrizioni su materiali e dimensionamento schema fognario”

**HERA S.p.A.**  
**Direzione Tecnica Clienti**  
Via Carlo Casalegno 1 40026 Imola BO  
tel. 0542.621.111 fax 0542.43.170  
[www.gruppohera.it](http://www.gruppohera.it)

## PRESCRIZIONI SU MATERIALI E DIMENSIONAMENTO SCHEMA FOGNARIO

### Prescrizioni generali:

#### -CONDOTTE:

Le condotte in PVC saranno del tipo SDR34-SN8, con anello di tenuta in gomma, conforme alle norme UNI EN 1401 per fognature. Il diametro massimo ammesso per tali condotte è di mm. 500.

Le condotte dovranno poggiare su un letto di posa, costituito da sabbia uniformemente distribuito; lo spessore non sarà inferiore a cm. 10 Il tubo verrà poi rinfiancato e ricoperto fino alla sommità dello scavo con sabbia. Il ricoprimento totale del tubo, a partire dalla generatrice superiore, non deve essere inferiore a:

- 150 cm. per strade a traffico pesante;
- 100 cm. per strade a traffico leggero.

Per valori di profondità inferiori, il ricoprimento deve essere eseguito con interposizione di un diaframma rigido di protezione e di ripartizione dei carichi, collocato sullo strato superiore della sabbia di ricoprimento della tubazione.

La tubazione che collega l'utenza al pozzetto di ispezione della pubblica fognatura sarà realizzata con tubi in PVC SDR34-SN8 del diametro interno minimo di mm.150 (DN 160mm.); la quota di immissione non dovrà essere inferiore all'estradosso della condotta principale.

L'allacciamento delle caditoie sarà eseguito con tubi in PVC del suddetto tipo del diametro interno minimo di mm.118 (DN 125 mm.), indipendentemente dal fatto che tale allacciamento confluisca in un pozzetto di ispezione o cieco.

Le condotte in c.a.v. saranno del tipo a sezione circolare prefabbricate in calcestruzzo di cemento ad alta resistenza turbovibrocompressa con giunto a bicchiere ed anello di tenuta in gomma rivestiti internamente con resina di epossidica-catrame costituita da un massimo del 50% di catrame. I tubi che costituiscono la condotta saranno di lunghezza pari a ml. 2,00/3,00; il diametro interno minimo ammesso è di mm. 600 (DN cm. 60).

L'armatura della tubazione sarà dimensionata in funzione dell'impiego statico del manufatto, che consenta il rinfianco della tubazione con materiali aridi idonei, evitando l'utilizzo di calcestruzzo magro integrativo.

**NON SONO AMMESSI** allacciamenti di scarichi privati o di altro genere nel sottopozzetto delle caditoie.

**HERA S.p.A.**  
**Direzione Tecnica Clienti**  
Via Carlo Casalegno 1 40026 Imola BO  
tel. 0542.621.111 fax 0542.43.170  
[www.gruppohera.it](http://www.gruppohera.it)

### -POZZETTI:

I pozzetti per condotte in PVC, saranno in c.a.v. per fognature a tenuta stagna, prefabbricati della sezione interna: cm. 90x90 dello spessore di cm.10 per tubazioni di DN 400-500, cm. 70x70 dello spessore di cm.8 per tubazioni di diametro inferiore; completi di piastra di copertura armata per carichi di 1<sup>a</sup> categoria. I pozzetti di ispezione saranno muniti di piastra di copertura con passo d'uomo, (con foro diametro cm.60) atta a ricevere la botola in ghisa.

I pozzetti per condotte in c.a.v. saranno in c.a.v. per fognatura a tenuta stagna, prefabbricati della sezione interna adeguata al diametro della tubazione utilizzata, completi di piastra di copertura armata per carichi di 1<sup>a</sup> categoria. I pozzetti di ispezione saranno muniti di piastra di copertura con passo d'uomo (con foro diametro cm.60) atta a ricevere la botola in ghisa.

I pozzetti caditoia saranno in c.a.v. delle dimensioni esterne di cm.50x50 completi di sifone tipo "Veggetti" e di sottopozzetto in c.a.v. delle dimensioni esterne di cm. 50x50x50.

I pozzetti per allacciamento utenza saranno in c.a.v. delle dimensioni interne minime di cm.40x40x50, completi di botola di copertura in c.a. per ispezionamento e/o campionatura.

I pozzetti di ispezione, sulla condotta fognaria, saranno posti ad una distanza massima di mt. 40.00; sulla metà di ogni interasse (tra un pozzetto di ispezione e l'altro), dovranno essere posti in opera pozzetti ciechi, aventi le stesse caratteristiche di quelli ispezionabili, salva la botola che sarà in cemento armato, senza passo d'uomo, per traffico pesante ed interrata. I pozzetti caditoia a servizio della sede stradale saranno posati ad una distanza di mt. 20.00 .

Nei pozzetti ciechi sono ammessi solamente gli allacciamenti delle caditoie per la raccolta delle acque meteoriche della sede stradale.

Nel pozzetto cieco, come in quello ispezionabile, dovrà essere garantita la continuità della condotta, mantenendo la stessa quota di scorrimento e di conseguenza evitando inutili decantazioni; per le sole condotte in PVC, all'interno del pozzetto, sarà inserita una barra di tubo, completa di giunti a tenuta, tagliata a metà nella parte superiore per tutta la luce utile del pozzetto, rinfiancata con calcestruzzo per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.

**N.B:** I pozzetti di testa, terminali, sulle variazioni di direzione, sui cambi di diametro della condotta principale e in corrispondenza degli allacciamenti alle utenze, dovranno essere muniti di botola di ispezione.

### -BOTOLE:

**HERA S.p.A.**

**Direzione Tecnica Clienti**

Via Carlo Casalegno 1 40026 Imola BO

tel. 0542.621.111 fax 0542.43.170

[www.gruppohera.it](http://www.gruppohera.it)

Le botole per i pozzetti di ispezione saranno in ghisa sferoidale classe D400, conforme alle norme UNI EN 124, munite di articolazione per facilitarne l'apertura, del tipo in uso a questa Azienda. Saranno del tipo a telaio quadrato e dovranno essere dotate di dispositivo di chiusura automatica in caso di sovrappressione della rete.

Le botole con telaio rotondo sono ammesse solo per la posa su pozzetti monolitici prefabbricati.

Il telaio dovrà essere posato direttamente sulla piastra in c.a. munita di passo d'uomo da 60 cm, salvo dove diversamente specificato.

**NON** è ammessa la posa di botole munite di dispositivo di chiusura con chiave.

Le botole per i pozzetti caditoia, saranno in **ghisa sferoidale classe C250** (classe D400 in caso di posizionamento in aree di transito veicolare) completa di telaio quadrato delle dimensioni esterne di cm. 50x50, conforma alle norme UNI EN 124.

Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere presentati a questa Società, per la preventiva accettazione, le schede tecniche dei materiali da utilizzare per la realizzazione della fognatura in progetto, che dovranno essere conformi alle allegate prescrizioni.

**N.B:**

**LA DATA DI INIZIO DEI LAVORI DI POSA DELLA RETE FOGNANTE IN OGGETTO DEVE ESSERE COMUNICATA ANTICIPATAMENTE DALLA DITTA AD HERA FERRARA S.R.L. PER LE VERIFICHE DI COMPETENZA.**

**A COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, RELATIVAMENTE ALLE CONDOTTE FOGNARIE ED ACCESSORI, SARA' CURA DELLA DITTA CONCESSIONARIA COMUNICARE L'AVVENUTA ULTIMAZIONE, ONDE PROCEDERE ALLA VERIFICA DI FUNZIONALITA' E DI ESECUZIONE A PERFETTA REGOLA D'ARTE, SECONDO LE PRESCRIZIONI IMPARTITE.**

**HERA S.p.A.**  
**Direzione Tecnica Clienti**  
Via Carlo Casalegno 1 40026 Imola BO  
tel. 0542.621.111 fax 0542.43.170  
[www.gruppohera.it](http://www.gruppohera.it)

SPA-Hera spa  
Data prot.: 15-03-2016  
Num. prot.: 0034619



Spett.le  
**COMUNE DI FERRARA**  
**Settore Pianificazione Territoriale**  
Piazza Municipale, 21  
44121 FERRARA (FE)

c.a. Arch. B. Bonora

Ferrara, prot. n.  
Lavori /Area BO-FE/Presidio al business/LR  
p.c. Direzione Ambientale – Area Ferrara - Modena – Distretto di Ferrara

**Oggetto:** DTC - Pratica n. 15900387 – Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata e delle relative opere di urbanizzazione, in attuazione alla scheda POC 1 ACS08-01 a Ferrara – sub ambito in deroga “S. Etienne Cortevecchia”.  
Proponente: Soc. MELIOR Valorizzazioni Immobili Srl.  
Integrazione Parere Definitivo.

In riferimento alle Opere di Urbanizzazione in oggetto e a seguito dell'incontro con fra tecnici del Servizio di Viabilità del Comune di Ferrara ed Hera, si comunica quanto segue.

**Servizio di raccolta rifiuti:**

**PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO**

all'adempimento delle prescrizioni di seguito descritte:

- gli attuali cassonetti presenti in Piazza Cortevecchia manterranno la stessa posizione e non saranno potenziati. Si è valutata l'opzione di sostituire i cassonetti con un'isola ecologica interrata, ma questa non è perseguibile per difficoltà di transito dei mezzi della raccolta;
- gli attuali cassonetti presenti sulla Contrada di Borgoricco verranno delocalizzati: a servizio del nuovo comparto verranno posizionati su area pubblica nuovi cassonetti lungo la Via Boccac canale di S. Stefano;
- la delocalizzazione dei cassonetti di Contrada di Borgoricco sarà determinata in sede di progetto esecutivo per la riqualificazione della via, mentre i nuovi cassonetti a servizio del nuovo comparto verranno definiti in sede di PDC per le OO.UU. di Via Boccac canale di S. Stefano e Piazza Sant'Etienne.

**Il presente parere ha validità 2 anni.**

Per qualsiasi informazione o chiarimento in merito alla presente potete contattare il ns. tecnico Patrizia Onofri ai seguenti recapiti: tel. 0532.780424 mail [patrizia.onofri@gruppohera.it](mailto:patrizia.onofri@gruppohera.it) pec: [heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it](mailto:heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it), avendo cura di citare l'oggetto e la data/protocollo della presente.

Cordiali saluti.

  
**Responsabile**  
**Lavori**  
Elmo Veronesi



COMUNE DI FERRARA

(Città Patrimonio dell'Umanità)



**SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**  
**SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – PROGETTAZIONE**  
**U.O. PIANI URBANISTICI ATTUATIVI - PROGETTAZIONE E GESTIONE**

Istanza PUA PG. 101537, PR. 2822 del 07/10/2015  
Istanza OO.UU PG. 101555 PR. 2823 del 07/10/2015  
BB/po

Verbale della Conferenza di Servizi Definitiva per l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC 1 ACS08-01 a Ferrara – sub ambito in deroga "Sant'Etienne Cortevicchia" e approvazione del progetto preliminare delle opere pubbliche di interesse generale. Proponente: Melior Valorizzazioni Immobili s.r.l  
Istanza PUA PG. 101537 del 07/10/2015, PR. 2822 del 07/10/2015  
Istanza OO.UU PG. 101555 del 07/10/2015, PR. 2823 del 07/10/2015

La data, l'ora, l'oggetto dell'incontro del 04/03/2016 sono stati comunicati tramite posta elettronica certificata e via mail in data 28/01/2016 a:

- Hera Ferrara Srl
- ARPA
- AUSL Igiene Pubblica
- Servizio Ambiente del Comune di Ferrara
- Servizio Mobilità e Traffico del Comune di Ferrara
- Ufficio Benessere Ambientale del Comune di Ferrara
- Servizio Infrastrutture e Mobilità UO prescrizioni e controllo del Comune di Ferrara
- U.O. Sicurezza sul Lavoro e Protezione Civile del Comune di Ferrara
- Servizio Infrastrutture UO illuminazione Pubblica del Comune di Ferrara
- Ufficio di Piano
- Ufficio Centro Storico
- Alla Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna
- Telecom Italia Focal Point Lottizzazioni Centro Nord
- Enel Via Putinati, 145 - 44123 Ferrara
- Enel Distribuzione CP 5555 85100 Potenza
- Al Dirigente Servizio Commercio, Attività Produttive e Sviluppo Economico – Evelina Benvenuti
- Ing. Monica Zanarini Responsabile U.O. Mobilità Servizio Infrastrutture e Mobilità Settore Opere Pubbliche e Mobilità Comune di Ferrara
- Dirigente Servizio Pianificazione, Territoriale e Progettazione del Comune di Ferrara , Arch. Paolo Perelli
- Dirigente Settore Pianificazione Territoriale Arch. Davide Tumiatì

e nella stessa data sono stati comunicati al progettista incaricato e alla ditte proprietarie tramite mail e posta elettronica certificata;

**HANNO PARTECIPATO:**

- HERA - Rossini Elisa;
- ARPA – Alessandro Travagli e Ferioli Annalisa;
- Servizio Mobilità e Traffico del Comune di Ferrara – Olga Spisani;
- Servizio Infrastrutture – Gianluca Nicosia;
- Ufficio Benessere Ambientale – Fausto Bertonecelli;

*Aut*  
*4/7*

- Ufficio di Piano – Antonio Barillari;
- SUAP – Evelina Benvenuti;
- Ufficio Centro Storico – Carlotta Grillone;
- Per l'Ufficio PUA: Barbara Bonora – Paola Onorati – Paola Barillari;

Per i proponenti:

- Arch. Stefano Marini – progettista;
- Geom. Andrea Vallieri – collaboratore del progettista;
- Cesare Richeldi – in rappresentanza della proprietà;

**Bonora – PUA:** oggi valutiamo il PUA in attuazione al sub ambito in deroga “Sant’Etienne Cortevicchia” e il progetto preliminare di riqualificazione di via Borgoricco. Le integrazioni richieste, a seguito della conferenza preliminare, sono state nel complesso accolte. Prima di passare la parola agli enti presenti per il parere di competenza, vi espongo alcune considerazioni relative alla procedura di approvazione del progetto esecutivo per le opere di interesse generale previste dall’accordo a Poc e per le opere di urbanizzazione strettamente connesse al PUA. La sistemazione di via Borgoricco è un’opera di interesse generale la cui approvazione segue i tempi e le modalità definite nell’accordo, che prevedeva la consegna del progetto entro dodici mesi dall’approvazione del POC. A seguito di richiesta da parte della proprietà è stata concessa una proroga, pertanto il progetto della via è stato presentato e valutato contestualmente al PUA, ma si tratta di due istanze che hanno procedure autonome. Il progetto di riqualificazione di via Borgoricco, anche se è stato presentato come Permesso di Costruire per opere di urbanizzazione, si configura come progetto esecutivo di opera pubblica, pertanto avrà un iter autonomo, anche se nella seduta di oggi valuteremo comunque il progetto nel suo complesso, come è stato fatto per altri PUA, e valuteremo anche le opere fuori comparto strettamente connesse al Piano, quali la sistemazione dei percorsi pedonali di Santo Stefano e piazzetta Sant’Etienne. Al termine della conferenza ci sarà una riunione tra i responsabili dei vari servizi competenti proprio per chiarire la procedura di approvazione dei progetti esecutivi delle opere pubbliche di interesse generale. In funzione di quanto esplicitato è stato chiesto ai progettisti di integrare gli elaborati con l’individuazione dei perimetri di intervento distinguendo l’ambito a PUA, le opere pubbliche di interesse generale e le OOUU fuori comparto. Gli elaborati potranno essere integrati a seguito degli esiti della suddetta riunione. I diritti di segreteria versati per il PDC delle OOUU di via Borgoricco potranno essere traslati sui successivi Permessi di costruire.

*Entra l'ing. Barillari dell'Ufficio di Piano.*

*Su richiesta dell'arch. Marini vengono specificate le modalità di recupero dei diritti di segreteria.*

**Onorati – PUA:** come già anticipato, le richieste di integrazione inviate a seguito della conferenza preliminare risultano nel complesso recepite. Ci sono alcune modifiche e precisazioni che andranno apportate alle NTA, che vi elencherà puntualmente l’ing. Barillari dell’Ufficio di Piano. Il PUA era stato sottoposto al parere della CQAP nella seduta del 29 ottobre 2015, che aveva sospeso il proprio parere per acquisire documentazione integrativa, in quanto mancavano i profili e le sezioni di progetto e i rendering, pertanto alcuni contenuti non erano chiari. Il PUA, l’11 febbraio è stato ripresentato in CQAP, che ha espresso il seguente parere: *“Presa visione relativamente alle scelte urbanistiche contenute nella scheda di POC. Favorevole nel merito della richiesta”*. Il Settore protezione civile e sicurezza sul lavoro ha inviato una nota in cui conferma il parere favorevole già espresso in sede di conferenza preliminare; il Servizio illuminazione pubblica, che oggi non è presente, ha inviato parere favorevole sia per il PUA che per le opere; la Soprintendenza archeologica ha confermato il parere già espresso a seguito della conferenza preliminare e abbiamo verificato che sono state recepite nelle NTA le richieste relative alla possibilità di realizzare parcheggi interrati con il limite che lo scavo non dovrà eccedere la quota di scavo della fondazione esistente. Riguardo al parere preliminare dell’ufficio Centro Storico, che oggi è presente, abbiamo verificato che è stata inserita in normativa la prescrizione relativa all’obbligo del parere della CQAP anche per l’edificio su via Borgoricco di classe 5; Il Servizio

*Barillari*  
*2/7*

Ambiente ha anticipato il proprio parere favorevole, che formalizzerà nei prossimi giorni. La conferenza preliminare si era chiusa con la necessità di meglio definire la collocazione delle RSU attraverso una consultazione tra HERA, il servizio Mobilità e la proprietà, e avendo verificato dagli elaborati che il posizionamento delle RSU è rimasto in piazza Cortevecchia, chiedo conferma in merito alla condivisione di questa scelta.

**Spisani – mobilità:** il nostro parere è favorevole sia in merito al PUA, che alle opere fuori comparto, abbiamo preso atto del posizionamento delle RSU in piazza Cortevecchia, pur sapendo che qualche anno fa questa ipotesi aveva suscitato opposizione da parte dei residenti, pertanto chiediamo chiarimenti in merito.

**Rossini – HERA:** confermo che, a causa di precedenti accordi presi con Ferrara TUA e i residenti, la proposta di collocare le RSU in piazza Cortevecchia non può essere accolta, quindi si propone di mantenere i punti di raccolta attuali in via Borgoricco a servizio della attività commerciale esistente, mentre per le nuove attività di potenziare i punti di raccolta in Boccacanal di Santo Stefano.

**Spisani – mobilità:** dal nostro punto di vista, in considerazione della riqualificazione di via Borgoricco i punti di raccolta su via Borgoricco dovrebbero essere completamente eliminati.

**Bonora – PUA:** trattandosi di un aspetto che riguarda la riqualificazione di via Borgoricco, nel parere del PUA potrà essere inserita una prescrizione demandando questa decisione alla fase di valutazione del progetto esecutivo.

**Onorati – PUA:** essendo stati mandati tutti gli elaborati agli enti con un mese di anticipo, rispetto alla data della conferenza, eventuali problematiche non risolte relative alle RSU, si sarebbero dovute sollevare prima.

**Spisani – mobilità:** per quanto riguarda il servizio Mobilità ribadisco che siamo favorevoli alla collocazione proposta e contrari ai cassonetti su via Borgoricco che creano problemi alla circolazione.

**Bonora – PUA:** chiede per quale motivazione HERA è contraria ai cassonetti in Piazza Cortevecchia.

**Rossini – HERA:** sia per problemi di viabilità, che come già detto, per gli accordi presi con i residenti e Ferrara TUA.

**Onorati – PUA:** considerando l'ulteriore margine di tempo dovuto alla definizione delle procedure di approvazione relative alle opere, di cui si è parlato in apertura di conferenza, invito Hera ad attivarsi per un incontro finalizzato a individuare la collocazione delle RSU, affinché questa soluzione possa essere recepita nel progetto esecutivo che verrà realizzato.

**Bonora – PUA:** essendo l'unico aspetto problematico relativo al parere di HERA ci aspettavamo che i due servizi e il progettista avessero raggiunto un accordo in merito.

**Marini – progettista:** sono scelte queste su cui io come progettista non ho discrezionalità, ma che recepisco dagli enti come dato acquisito, anche se ritengo inopportuno collocare le RSU su via Borgoricco.

*Si disquisisce sulla posizione delle RSU e sulla mancata condivisione tra HERA il Servizio Mobilità della soluzione proposta.*

**Bonora – PUA:** inseriremo una prescrizione affinché questa problematica sia risolta in fase di progetto esecutivo in accordo con HERA e servizio Mobilità;

**Marini – progettista:** chiede che sia inserito a verbale l'esito della riunione che si terrà dopo la conferenza in merito all'approvazione del Progetto esecutivo.

**Onorati – PUA:** tale comunicazione non potrà essere messa a verbale poiché non è oggetto della conferenza, ma sarà comunicata con nota separata.

**Bonora – PUA:** nella seduta di oggi sarà approvato il progetto preliminare di via Borgoricco, anche se si tratta di un preliminare molto avanzato, successivamente in un'unica soluzione sarà presentato il progetto definitivo ed esecutivo.

**Marini – progettista:** chiede se il progetto deve essere rivisto.

**Bonora – PUA:** il progetto non deve essere rivisto, anche perché oggi approviamo un preliminare molto avanzato con allegati già tutti i pareri favorevoli degli enti.

**Bertoncelli – Ufficio Benessere:** chiede se il percorso pedonale di collegamento tra Borgoricco e Sant'Etienne rientra in questo progetto.

*Aut 3/7*

**Bonora – PUA:** lo stabiliremo dopo l'incontro sulle procedure, una volta meglio definiti i perimetri delle aree di intervento.

**Marini – progettista:** vorrei sottolineare che, in fase di POC si è svolta una lunga trattativa che ha portato alla definizione di alcune "opere di compensazione", quali la riqualificazione di via Borgoricco e la cessione del parcheggio di via Gramicia, e adesso in sede di approvazione del PUA stanno emergendo altre richieste per noi onerose, quali la sistemazione di via Santo Stefano e il percorso in piazza Cortevecchia, pertanto chiedo se questi costi aggiunti, non previsti, possono essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione.

**Bonora – PUA:** se formalizzate la richiesta, possiamo verificare se c'è questa possibilità, anche se normalmente in tutti i Piani viene richiesto di raccordare il progetto all'esistente.

**Onorati – PUA:** si può valutare di inserire la realizzazione del percorso in piazzetta Cortevecchia all'interno del PDC per la sistemazione di via Santo Stefano, che segue la tempistica di attuazione del PUA e non quella del progetto esecutivo.

**Bertoncelli – Ufficio Benessere:** bisogna verificare anche chi si prende in carico i costi della risistemazione del parcheggio di Piazza Cortevecchia.

**Richeldi – per la proprietà:** in fase di negoziazione abbiamo assunto degli impegni economici già sovradimensionati rispetto all'intervento, per non parlare dei costi di gestione dell'esistente, sanzioni ecc., pertanto chiediamo che queste opere che noi facciamo per conto del Comune siano scomputate. Se così non fosse dovremo comunque fare le nostre valutazioni economiche.

*Si disquisisce sull'entità economica delle opere fuori comparto non previste, di eventuali problematiche di cantiere, sulla possibilità di scomputarle dagli oneri e nuovamente sulla posizione delle RSU;*

**Bonora – PUA:** quindi la proprietà chiede che le opere fuori comparto siano ricomprese nel PUA e pertanto e scomputo e che eventuali modifiche alle stesse non comportino variante al PUA.

**Travagli – ARPA:** si esprime parere favorevole al PUA con alcune prescrizioni, la prima è relativa alla centralina Enel, che si prevede di spostare e per la quale avevamo richiesto chiarimenti, ma la risposta in merito è stata poco esaustiva, in quanto la posizione della cabina comporta la verifica delle fasce di rispetto, il secondo aspetto riguarda il rumore, la valutazione di clima acustico che è stata presentata indica valori superiori ai limiti di zona, pertanto si chiede un'ulteriore verifica strumentale. Non si tratta comunque di una problematica imputabile al PUA, ma rientra in una valutazione complessiva sulla viabilità, se si vuole ragionare anche in termini di riduzione della velocità. Infine trovandoci in centro storico sarà necessario porre particolare attenzione durante le fasi di cantiere (polveri, vibrazioni, rumore ecc.).

**Onorati – PUA:** l'AUSL ha inviato parere "favorevole fatte salve le determinazioni di ARPA", con alcune prescrizioni che riguardano la fase di cantiere e la ricollocazione della cabina Enel.

*Su richiesta della proprietà, Travagli ribadisce che, il problema del superamento del valore limite di immissione notturno riguarda tutta la viabilità del comparto a prescindere dalle previsioni del PUA e che pertanto sarebbe opportuno da parte del Comune valutare eventuali soluzioni di mitigazione sulla viabilità.*

**Benvenuti – SUAP:** dando atto che nel Comune di Ferrara non sussistono più vincoli numerici di pianificazione del commercio e della somministrazione di alimenti e bevande, queste attività possono essere svolte se sono conformi agli strumenti urbanistici esistenti. Vorrei solo precisare che si deve tenere conto del requisito della sorvegliabilità, per quanto riguarda la somministrazione, o meglio non ci devono essere particolari interferenze tra questi locali e le aree private.

**Rossini – HERA:** il parere è favorevole condizionato, di fatto confermiamo quanto espresso in conferenza preliminare: per il servizio gas si procederà con semplici allacciamenti di utenza, che verranno richiesti a tempo debito e in quella sede si valuterà la posizione dei manufatti. Vorrei fare una precisazione, in quanto nel computo metrico è stato indicato che i pozzetti e i manufatti sono inclusi nel costo individuato, in realtà questi costi sono in carico agli utenti. Per quanto riguarda la rete idrica, la fornitura è garantita da semplici allacciamenti sulle vie Boccacanal di Santo Stefano e Borgoricco, per l'impianto antincendio si dovrà prevedere un contatore dedicato e un dispositivo

*Aut 4/7*

disconnettore. Per quanto riguarda la fognatura, gli allacciamenti potranno essere collegati alla fognatura pubblica di tipo misto. E' previsto il rifacimento di un tratto di fognatura in via Borgoricco e dovranno essere sostituite le caditoie esistenti, alleghiamo al parere le specifiche tecniche. Per il teleriscaldamento è stata prevista la demolizione della sottocentrale esistente e un nuovo allacciamento, che essendo a pagamento, saranno oggetto di preventivo. Prima della demolizione si dovrà darne comunicazione all'ufficio preposto e il dimensionamento del manufatto sarà definito con i tecnici di HERA e sarà necessario effettuare il sezionamento in strada dell'allacciamento da abbandonare. Infine sono stati quantificati gli importi da garantire con fideiussione.

**Onorati – PUA:** ai fini della quantificazione degli importi da garantire con fideiussione, precisa che non ci sono opere di HERA fuori dal comparto di riqualificazione di via Borgoricco;

**Rossini – HERA:** gli unici costi in più sono gli allacciamenti su via Bocca Canale di Santo Stefano.

**Barillari – Ufficio di Piano:** chiede delucidazioni in merito all'individuazione dei perimetri d'intervento relativi alle opere.

*Bonora e Onorati spiegano che le tavole dovranno essere integrate con l'individuazione di tre perimetri d'intervento: Perimetro del PUA, Perimetro delle opere pubbliche di interesse generale, Perimetro del PDC delle OOUU delle opere fuori comparto, ma inerenti al PUA. Barillari e Bonora disquisiscono su quali opere devono rientrare nel perimetro del PUA.*

**Barillari – Ufficio di Piano:** in considerazione del fatto che la responsabilità del PUA è dell'ufficio PUA, ritengo che debba essere lo stesso ufficio a definire i perimetri, ma ritengo opportuno che le aree di proprietà comunale, che rientrano nel PUA, non debbano essere assoggettate alla disciplina urbanistica decennale del PUA. Pertanto ritengo che debba essere chiarito quali sono le aree che devono essere vincolate per dieci anni alla disciplina di PUA, e all'interno del PUA, deve essere indicata anche l'area di via Gramicia, in quanto area a standard già ceduta. Per quanto riguarda il computo delle opere non è chiaro qual è l'importo delle opere su via Borgoricco, che dalla relazione sembra ammontare a circa 300.00,00 €, e chiedo se la cifra minima di 162.250,00 € è soddisfatta.

**Onorati – PUA:** abbiamo controllato i computi e abbiamo verificato che le opere sono correttamente distinte tra quelle fuori comparto e dentro il comparto di riqualificazione di via Borgoricco, constatando che non sono previste opere fuori comparto di competenza di alcuni enti/servizi, quali HERA e il Servizio Illuminazione Pubblica. L'ammontare delle opere inerenti via Borgoricco è effettivamente di circa 300.00,00 €, a fronte di un importo di 162.000,00 già garantito da fideiussione, pertanto la fideiussione dovrà essere integrata.

**Barillari – Ufficio di Piano:** con riferimento alle NTA rilevo alcune osservazioni:

- **art. 4** non pare opportuno che il PUA vada a introdurre una parallela normativa sulle modalità di intervento negli edifici storici, già contenuta nel RUE; si invita pertanto a sostituire il secondo punto con un semplice rinvio all'art. 112 del RUE;

- l'area di via Gramicia non risulta che sia interessata né da ridotta soggiacenza della falda freatica, né da rischio di effetto dinamico; vanno pertanto cassati i riferimenti all'art. 118.6 del RUE e all'art. 26.1 del PSC;

- **art. 5** non è chiara l'entità della superficie commerciale, se tale superficie minima vincolata è quella assegnata dal POC 330 mq, o quella assegnata dal PUA di 400 mq;

- **art. 8** il rinvio all'art. 147 del POC va inteso all'art. 17;

- **art. 9** il POC vigente per effetto dell'accoglimento di una specifica osservazione di Melior prevede un numero massimo di alloggi pari a 50, mentre in sede di approvazione gli alloggi previsti erano 30, questo accoglimento fu bilanciato dalla prescrizione che recita testualmente: "in sede di PUA dovrà essere definito un processo di certificazione ambientale degli alloggi"; che non può pertanto essere demandato ad una fase successiva, come invece prevede l'art. 9 delle NTA. Allo stesso articolo il riferimento alla DAL 156/2008, superata, va sostituito con un riferimento alla DGR 967/2015.

*Aut 5/7*

- art. 12 Considerato che il PUA prevede la sostituzione di un edificio su via Borgoricco, si propone di cassare, alla fine dell'articolo, la parola "esistenti".

**Bonora – PUA:** Nelle NTA del PUA potrà essere inserito un articolo che disciplina e coordina l'attuazione delle opere fuori comparto.

**Marini – progettista:** da parte nostra c'è tutta la volontà di rispettare le prescrizioni del POC, ma riteniamo di non poter soddisfare la richiesta avanzata dal Consiglio di specificare nel PUA un processo di certificazione ambientale degli alloggi.

**Barillari – Ufficio di Piano:** in tal caso il mio parere al PUA è contrario.

**Richeldi – per la proprietà:** ritengo non abbia senso individuare oggi un processo specifico di certificazione ambientale degli alloggi, che potrà essere individuato al momento della certificazione, anche in funzione di motivazioni commerciali e dei processi di certificazione che ci saranno sul mercato.

*Si disquisisce sulla necessità di rispettare la prescrizione imposta dal CC relativa alla "definizione un processo di certificazione ambientale degli alloggi", e sulle ripercussioni che una prescrizione così stringente può comportare in fase di attuazione del PUA.*

**Bonora – PUA:** nelle NTA del PUA dovrà essere indicato uno specifico processo di certificazione ambientale degli alloggi, precisando che l'eventuale modifica di tale processo, previa valutazione dell'amministrazione di compatibilità tecnica, non comporterà variante al PUA.

**Marini – progettista:** la nostra difficoltà è anche quella di individuare un processo di certificazione unico per edifici che sono a funzione multipla (residenziale, commerciale ecc.).

**Nicosia – Infrastrutture:** potete individuare un processo di certificazione specifico per ogni tipologia di intervento.

*Si disquisisce nuovamente sulle difficoltà, da parte della proprietà, nel rispettare la prescrizione imposta dal CC relativa alla definizione di un processo di certificazione ambientale specifico, anche in considerazione del lungo periodo di vigenza del PUA (10 anni) e sulle motivazioni che hanno indotto il Consiglio a impartire tale prescrizione.*

**Barillari – Ufficio di Piano:** questa prescrizione è nata in sede di contrattazione di POC al fine di garantire un'elevata qualità degli alloggi, a fronte della richiesta, da parte della proprietà, di realizzare 20 alloggi in più rispetto a quelli previsti, ritenendo, l'aumento della residenza in questo comparto, un'attività piuttosto impattante.

**Richeldi – per la proprietà:** rileva che l'intervento risulta sostenibile solo se sarà possibile realizzare un certo numero di abitazioni, diversamente sarebbe un intervento in perdita, oltre al fatto che sono stati consultati dei tecnici che fanno certificazioni e hanno tutti ribadito l'assurdità di individuare oggi un processo di certificazione ambientale specifico per le varie funzioni che nel corso di dieci anni può modificarsi o addirittura sparire dal mercato.

**Barillari – Ufficio di Piano:** ribadisce che la definizione del processo di certificazione ambientale è richiesta solo per gli alloggi.

**Richeldi – per la proprietà:** se la definizione del processo di certificazione ambientale deve essere indicata solo per gli alloggi, diventa tutto più semplice, anche se ribadisco che individuare un processo specifico dal punto di vista commerciale non è conveniente, perché non c'è concorrenza.

*Si conviene che nella normativa del PUA saranno indicati i due processi di certificazione ambientale già individuati dalla proprietà (Casa Clima e Itaca) e che in sede di titolo edilizio per l'edificio ne sarà indicato solo uno.*

**Grillone – Centro Storico:** abbiamo verificato che sono state accolte le richieste avanzate in sede di conferenza preliminare, pertanto il parere è favorevole e non ci sono altre prescrizioni;

**Nicosia – Infrastrutture:** per quanto riguarda il PUA non ci sono prescrizioni, riguardo alle opere abbiamo mandato una nota all'ufficio PUA nella quale chiediamo che lungo i percorsi pedonali, dove sono state considerate pendenze longitudinali di rampa del 7.5 %, siano indicate pendenze contenute fra il 4.5 ed il 5.5 %; si chiede di meglio specificare le caratteristiche del percorso

*Aut 6/7*

pedonale protetto che collega via Borgoricco a Piazza Cortevicchia e di indicare meglio la tipologia di protezione sul perimetro esterno; ai fini della quantificazione delle opere da garantire con fideiussione, si chiede di specificare quali sono le opere fuori e dentro comparto per poter fare una quantificazione a mq.

**Bonora – PUA:** in questo caso specifico, l'importo delle opere è difficilmente computabile a mq, ma il computo metrico dovrebbe essere valutato da voi in modo analitico. Comunque oggi si approva il progetto preliminare delle opere di interesse generale, e delle opere di urbanizzazione fuori comparto saranno oggetto di un PDC.

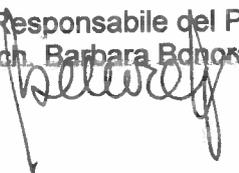
**Nicosia – Infrastrutture:** quindi l'importo da garantire con fideiussione può essere definito anche in una fase successiva.

**Onorati – PUA:** è pervenuto via pec il parere di Enel, che esprime sostanzialmente parere favorevole al progetto, invitando a verificare in fase esecutiva le eventuali interferenze con le loro strutture, immagino riferendosi alla dislocazione della cabina.

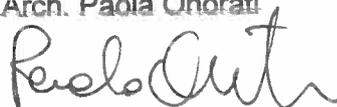
**Bonora – PUA:** i lavori della conferenza dei servizi si chiudono con determinazione favorevole, fermo restando che attendiamo le integrazioni del progettista relative alle NTA e alla corretta individuazione dei perimetri di intervento, per procedere con il deposito e per perfezionare l'atto di approvazione del PUA. Per quanto riguarda le opere pubbliche di interesse generale, il cui progetto preliminare è stato approvato nella seduta di oggi, vi daremo comunicazione relativa alla procedura di approvazione del progetto esecutivo che sarà definita nella riunione di oggi.

Ferrara, 04/03/2016

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Barbara Bonora



Il Tecnico  
Arch. Paola Onorati



---

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Servizio Pianificazione e Progettazione U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione

Piazza Municipale, 21 - 44121 Ferrara

tel 0532/419367 o fax 0532/419484

Codice fiscale: 00297110389

PEC: [serviziopianificazioneterritoriale@cert.comune.fe.it](mailto:serviziopianificazioneterritoriale@cert.comune.fe.it)

Sito web: <http://www.comune.fe.it>

OL: 7/7 

**Settore Affari Generali**

## **ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

**Si attesta che il documento registrato come Deliberazione di Giunta Comunale del 11 ottobre 2016 n. GC-2016-530 – Prot. Generale n. PG-2016-113673 e avente oggetto APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA IN ATTUAZIONE ALLA SCHEDA POC 1 ACS08 01 AMBITO CENTRO STORICO DI FERRARA SUB AMBITO IN DEROGA "S. ETIENNE CORTEVECCHIA", A FERRARA. PROPRIETA' DELLA SOC. IVI ITALIANA VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI R.L.**

**esecutivo il 11/10/2016**

**E' in pubblicazione nel sito informatico del Comune di Ferrara nel periodo dal 13-OTT-16 al 27-OTT-16**

**Ferrara, 13/10/2016**

**L'addetto alla pubblicazione  
Aldo Rizzoni**